UNIVERSITÉ D'ALGER

FACULTÉ DE DROIT

ANNÉE 1914 — N° 2

LA Petite Propriété Rurale

LE Remembrement

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue publiquement
le 8 Juin 1914 à ALGER

PAR

JEAN COLONNA

ALGER

Imprimerie GOJOSSO, 5, Rue Bruce.

1914

UNIVERSITÉ D'ALGER

FACULTÉ DE DROIT

ANNÉE 1914 — N° 2

LA

Petite Propriété Rurale

LE

Remembrement

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue publiquement

le 8 Juin 1914 à ALGER

PAR

JEAN COLONNA

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

ALGER

—

ALGER. — IMP. GOJOSSO, 5, RUE BRUCE.

—

1914

Université d'Alger

Faculté de Droit

MM. MORAND ✻, I. ⁂, Doyen, Professeur de Droit musulman.

THOMAS I. ⁂, Assesseur du Doyen, Professeur de Droit Romain.

VINCENT I. ⁂, Professeur de Droit civil.

~~COLIN I. ⁂, Professeur de Droit civil, Sénateur.~~

CHARPENTIER I. ⁂, Professeur de Législation Algérienne et Tunisienne.

~~GERARD I. ⁂, Professeur de Droit Commercial.~~

LARCHER I. ⁂, Professeur de Droit Criminel.

PELTIER I. ⁂, Professeur d'Histoire du Droit.

MALLARMÉ A. ⁂, Professeur de Droit Administratif.

CHAUVIN, Agrégé, Chargé de Cours.

PISSARD, Agrégé, Chargé de Cours.

TOURNYOL DU CLOS, Agrégé, Chargé de Cours.

SOURDOIS, Chargé de Cours.

NIBOYET, Chargé de Cours.

GEMAHLING, Chargé de Cours.

PRUDHOMME, Chargé de Cours.

BERNARD, Chargé de Cours.

[redacted] Secrétaire.

HONORARIAT

LEFÉBURE ✻, I. ⁂, Professeur honoraire.

GÉRARD I. ⁂, Professeur honoraire

Colin I. ⁂ Professeur honoraire, Sénateur

JURY DE LA THÈSE

Président..... M. VINCENT.

Suffragants..... MM. CHAUVIN. GEMAHLING.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

A Monsieur le Doyen

et à Messieurs les Professeurs

de la Faculté d'Alger.

A Monsieur le Doyen

et à Messieurs les Professeurs

de la Faculté d'Alger.

LA PETITE PROPRIÉTÉ RURALE

LE REMEMBREMENT - LE MOUVEMENT LÉGISLATIF TENDANT A LA RECONSTITUTION DE LA PETITE PROPRIÉTÉ RURALE.

INTRODUCTION

Une étude portant sur la petite propriété rurale et sur les moyens de la maintenir ou de la développer présente surtout à l'heure actuelle, à cause de l'agitation créée dans notre pays par les collectivistes autour des problèmes agraires, un intérêt social de premier ordre.

Notre premier soin doit-être de rappeler brièvement l'utilité de la propriété individuelle, puis de définir ce que nous entendons par petite propriété rurale et de montrer que celle-ci mérite tous les encouragements.

Deux doctrines ont coordonné les attaques dirigées contre l'appropriation individuelle de la terre : le collectivisme et le socialisme agraire.

Les partisans de la conception collectivistes et matérialiste se rattachent plus ou moins directement à Karl Marx.

D'après ce dernier et ses disciples — matérialisme historique — les faits relatifs à la produc-

tion et à la technique industrielle déterminent tous les faits sociaux. « Le mode de production de la vie matérielle détermine en général le processus social, politique et intellectuel de la vie » (1).

En changeant le mode de production les hommes changent tous leurs rapports sociaux. « Le moulin à bras nous donnera la société avec le suzerain ; le moulin à vapeur la société avec le capitaliste industriel ». (2)

La propriété individuelle est donc appelée à disparaître. En effet, si autrefois la propriété était individuelle, c'est que la production l'était aussi : il y avait harmonie entre le mode de production et le monde de répartition. Mais aujourd'hui il y a antinomie entre le mode re production qui se présente sous la forme collective et le mode d'appropriation du produit qui est resté individuel.

Tandis que les salariés sont concentrés dans de vastes usines ou sur de vastes domaines, employant leur activité à une production sans cesse plus intense (loi de concentration) l'appropriation des résultats, des bénéfices pécunaires procurés par ce travail persistant de masse énormes d'ouvriers est accaparée par un petit nombre de possédants ; de sorte que, entre le mode de production et le mode de répartition, il y a une opposition qui doit à un moment donné provoquer

(1) *Critique de l'Économie politique* (Préface p. V). Voir également le livre de Loria : *Bases essentielles de la constitution sociale.*

(2) *Misère de la philosophie*, 2e édition, p. 156.

une rupture d'équilibre et la ruine du régime capitaliste actuel.

Les effets de la loi de concentration appliqués à l'agriculture ont été recherchés surtout par les successeurs de Marx (1), ce dernier s'est appliqué à élever contre les divers modes de culture des critiques qui se ramènent toutes à une critique fondamentale de l'appropriation individuelle de la terre.

« Dans le système de la propriété parcellaire, dit K. Marx (2) le paysan est propriétaire de la terre qui est son instrument de production principal, l'élément indispensable pour qu'il puisse appliquer son capital et son travail. Il ne paye pas de fermage et la rente n'est plus une forme spéciale de la plus value. » « La petite propriété exclut par sa nature le développement des forces productives sociales et les formes sociales du travail, elle rencontre comme ennemis l'usure et l'impôt qui l'appauvrissent ; en outre la dépense du capital qu'elle doit s'imposer pour acheter la terre l'empêche de faire des avances suffisantes pour la culture. Elle est caractérisée par l'éparpillement à l'infini des moyens de production et l'isolement des producteurs eux-mêmes, le gaspillage outré des forces humaines, la dégradation progressive et le renchérissement des conditions de production. Les années fertiles lui sont funestes » (3). La petite propriété exclut le machinisme

(1) Notamment Kautsky : *La question agraire.*
(2) *Capital*, tome 3, chap. 2, p. 401.
(3) *Capital*, tome 3, chap. 2, p. 404.

et la division du travail. Elle n'est compatible qu'avec un état de la production et de la société étroitement borné. L'éterniser, ce serait décréter la médiocrité en tout (1). « La petite propriété crée une classe de barbares vivant à moitié en dehors de la société, soumis à toute l'imperfection des formes sociales primitives et à tous les maux des pays civilisés » (2). Le rôle le plus important de cette classe est de constituer le fonds de réserve où la grande industrie, quand elle a épuisé la vigueur des ouvriers qu'elle use à son service, vient retrouver des forces productives nouvelles (3).

La grande propriété n'est pas plus ménagée par K. Marx. Il reconnaît sans doute qu'elle représente un progrès dans les méthodes culturales, mais il ajoute que ces progrès ne vont pas sans entraîner de profonds bouleversements dans les populations rurales et de graves inconvénients dont le principal tient à l'introduction des machines. « Dans l'agriculture comme dans la manufacture, la transformation capitaliste de la production semble n'être que le martyrologe du producteur ».

« Dès que le régime capitaliste s'est emparé de l'agriculture, la demande de travail y diminue absolument à mesure que le capital s'y accumule. La répulsion de la force ouvrière n'est pas, dans l'agriculture, comme en d'autres industries, com-

---

(1) *Capital*, tome 1, chap. 32, p. 341 et tome 3, chap. 2, p. 411.

(2) *Capital*, tome 3, chap. 2, p. 411.

(3) *Capital*, tome 1, chap. 10, p. 116.

pensée par une attraction supérieure (1). En outre chaque progrès dans l'agriculture capitaliste, s'il accroit pour un temps la fertilité du sol, tarit les sources durables de fertilité. La production capitaliste ne se développe qu'en épuisant en même temps les deux sources de la richesse la terre et le travailleur. » (2). D'autre part, au point de vue social la grande culture révolutionne les classes rurales en transformant le paysan propriétaire en salarié ; elle supprime l'industrie domestique et provoque l'émigration vers les villes en entretenant une surpopulation. Mais ce régime porte en lui-même les germes de sa disparition, à mesure que diminue le nombre des capitalistes, le monopole du capital devient une entrave pour le mode de production.

« L'heure de la propriété capitaliste a sonné. Les expropriateurs sont à leur tour exproprié. » (3).

Et Karl Marx conclut qu'au gaspillage des forces productives du sol se trouve substituée : « La culture consciente et rationnelle traitant la terre comme la propriété éternellement commune, l'instrument inaliénable de l'existence et de la reproduction de toutes les générations qui se succéderont dans l'humanité. »

C'est donc bien, on le voit, à une attaque contre la propriété individuelle de la terre que la pensée de Marx vient aboutir.

---

(1) *Capital*, tome 1, p. 217 et 283.
(2) *Capital*, tome 1, p. 218.
(3) *Capital*, tome 1, p. 342.

D'après la *Manifeste Communiste*, la décision qu'il sera nécessaire de prendre pour remédier aux maux causés par la propriété individuelle, quelle qu'elle soit, c'est l'expropriation de la propriété foncière et l'organisation de la culture selon le monde industriel d'après un plan d'ensemble que des armées de travailleurs mettront à exécution. (1).

Les successeurs de Marx prêchent également le retour à la collectivité de toutes les propriétés (petites ou grandes) (2).

On oppose au collectivisme la doctrine du socialisme agraire ou système de la nationalisation du sol (3). La différence consiste en ce que, tandis que la question foncière n'est qu'un aspect de la doctrine générale du collectivisme, cette question est considérée comme essentielle pour la rénovation sociale dans la doctrine du socialisme agraire. Si le problème foncier est ainsi au premier rang des préoccupations des socialistes agraires, c'est que la propriété foncière comporte des critiques particulières, qui ne sont pas dirigées de la même façon contre les autres formes de la propriété privée. Ces critiques peuvent être résumées en deux idées générales :

---

(1) *Le manifeste communiste*, § 53.

(2) L'œuvre de Marx a été suivie de plans de cités collectivistes qui, tous, comportent la reprise collectiviste de la propriété foncière. (Schœffle : *La quintessence du socialisme.* Bellamy : *L'an deux mille*).

(3) Notamment : Henri George, *Progrès et pauvreté*, *Le droit égal de tous les hommes à l'usage de la terre est aussi clair que leur droit égal à respirer l'air : c'est un droit proclamé par le fait de leur existence*, livre VII, chap. I, p. 261.

En premier lieu, le propriétaire foncier accapare et fait tomber dans son domaine privé, pour son usage personnel, une richesse qui est d'origine naturelle, et qui, comme telle, est normalement à la disposition de tous et doit, en raison même de son origine, échapper à l'accaparement. C'est en ce sens que Proudhon a dit : « Qui donc a créé la terre ? Dieu. Alors, toi, propriétaire, tu n'as plus qu'à te retirer. » (1). En d'autres termes, tandis que les propriétés mobilières ont été créées ou transformées par le travail de l'homme, la terre a des produits naturels appartenant à tous.

En second lieu, la terre est en quantité limitée ; donc ceux qui la détiennent sont investis d'un véritable monopole. Maîtres de toutes les richesses cachées dans la terre, ils sont maîtres de la vie même des autres hommes. La propriété individuelle de la terre a donc quelque chose d'incompatible avec le droit de tous à l'existence.

Ces critiques répondent à des apparences plutôt qu'à des réalités.

D'abord est-il vrai de dire que l'accaparement de la terre est l'appropriation d'un bien non créé par le travail ? En matière de propriété foncière, comme de toute autre propriété, on ne peut parler de propriété qu'à la condition que l'objet de celle-ci ait une valeur. Or, le sol non cultivé n'a par lui-même aucune valeur. On compte, à travers le monde, des quantités de terre vacantes dont personne n'a souci d'être propriétaire ; il en

(1) Proudhon : *Qu'est-ce que la propriété*, p. 74.

est ainsi, par exemple, aux Etats-Unis d'Amérique. La valeur de la terre n'apparait que dans la mesure où il y a du travail humain. Ce qu'il y a d'économiquement intéressant dans la propriété de la terre, c'est qu'elle porte, non sur des valeurs naturelles, mais sur des valeurs créés par l'homme. Sans doute on a besoin de la terre pour faire de la culture, mais il ne faut pas oublier que, dans toutes les transformations qui ont donnée lieu aux autres propriétés, tout sort en dernière analyse de la nature. Et si la propriété foncière n'était pas légitime parce qu'elle accapare la nature, aucune ne le serait. Ce qu'il faut dire, c'est que toutes les propriétés sont légitimes, parce que toutes comportent une valeur ajoutée à l'objet naturel.

En second lieu est-il vrai de dire que les propriétaires fonciers jouissent d'un monopole qui les rend maîtres de l'existence de ceux qui n'y participent pas ?. C'est encore une affirmation contraire à la réalité. Dans les systèmes d'échange qui constituent tout l'ensemble de la vie économique, où donc voit-on qu'il y ait une prééminence des propriétaires fonciers ?. En réalité, toutes sortes de valeurs s'échangent, les unes venant de la terre, les autres venant d'autres éléments de travail ; toutes se conpensent sur le marché par les offres et les demandes, mais les produits sortant du sol n'y apparaissent pas dotés d'un privilège particulier. A ceux qui attaquent la propriété privée et vantent au contraire la propriété collective, nous poserons la question suivante : si la

propriété collective était si avantageuse, comment étant le fait primitif et universel, a-t-elle disparu de partout sauf d'insignifiants vestiges ? M. Leroy Beaulieu nous fournit la réponse : « Une institution quelle qu'elle soit ne peut-être réputée parfaite quand elle a disparu ? Si elle a cessé d'être, en effet, c'est qu'elle avait dès son organisation quelque chose de défectueux, de périssable, de corruptible. Ce qui n'a su se défendre contre la mort peut malaisement renaître ». (1)

Certes, l'appropriation de la terre peut engendrer quelquefois un monopole monstrueux qui choquera nos idées de justice.

Mais en définitive, la propriété foncière, comme toute propriété individuelle en général, apparaît surtout comme une nécessité sociale. L'école individualiste a eu raison de faire de la propriété individuelle la pièce maîtresse de la vie économique. L'histoire et les faits montrent que la propriété individuelle est le meilleur moyen et même la condition sine qua non de l'utilisation des richesses, le plus énergique stimulant de la production (2). La possession du sol constitue pour l'homme une condition de bonheur et d'indépendance, et développe en même temps chez lui la santé physique et morale. Quels que soient les

(1) *Le collectivisme*, p. 95.

(2) *On porte très peu de sollicitude aux propriétés communes, chacun songeant vivement à ses intérêts particuliers et beaucoup moins aux intérêts généraux*, Aristote, Politique II. Voir le discours prononcé par M. Deschanel à la Chambre des Députés le 3 Juillet 1897 ; expérience tentée en 1842 par le Maréchal Bugeaud, Gouverneur Général de l'Algérie.

progrès qui, sous l'impulsion des lois récentes, aient été apportés à l'hygiène des ateliers le travailleur agricole est constamment placé dans un milieu bien plus favorable que celui où se déroule l'existence de l'ouvrier d'usine. Ce dernier est astreint au mouvement uniforme et toujours répété que nécessite la direction d'une machine. Le cultivateur passe sa vie en plein air, occupé aux travaux les plus différents et dont la variété même conserve la santé de tous les organes. L'élément le plus vigoureux de la population se compose des habitants des campagnes, plus aptes à se défendre contre la dégénérescence physique que la population ouvrière, épuisée par les fatigues de la vie industrielle.

En outre, la propriété de la terre développe chez l'homme les qualités les plus précieuses : l'ardeur au travail, l'attachement au sol, la patience et la sobriété. Ainsi se maintient dans le pays une classe de citoyens d'une grande sagesse politique, imbus de l'amour de la patrie, du recpect de la légalité et fidèles observateurs de leurs devoirs civiques. Ce fut parmi les petits propriétaires ruraux que se recrutèrent les armées de la Révolution, et ce sont eux qui, accoutumés à la vie active et aux travaux multiples des champs, constituent encore les groupes les plus disciplinés et les plus résistants de nos soldats.

D'un autre côté, la propriété garantit l'homme contre les chutes irrémédiables et l'empêche de tomber dans le prolétariat. Le niveau moral du paysan petit propriétaire est bien supérieur à ce-

lui de l'ouvrier des villes. Sans doute, celui-ci au moins quand il touche un salaire élevé, dispose de plaisirs plus faciles, d'occasions plus nombreuses de développement intellectuel ; il est doué de qualités morales qu'on ne saurait méconnaître (générosité, enthousiasme, esprit de solidarité, etc.) ; mais il est aussi plus facilement dépensier, plus aisément accessible aux doctrines les plus paradoxales, sectaire, intolérant, sans esprit critique, manquant le plus souvent du jugement nécessaire pour reconnaître l'inanité des enseignements que certains orateurs politiques cherchent à propager dans son milieu. Puis, esclave des nécessités économiques, des besoins de travail de chaque région, sans cesse balloté entre le chômage et l'émigration, l'ouvrier ne ressent aucun attachement au sol ; il connaît à peine les joies de la vie familiale, puisque ses enfants quittent le foyer dès qu'ils sont en âge de gagner leur vie. L'attachement au sol est, au contraire, avec la stabilité du foyer, la qualité dominante de la race paysanne. Le petit cultivateur s'éloigne avec peine du village qui l'a vu naître ; il a le sentiment très net de la solidarité qui le rattache aux générations qui l'on précédé et à celles qui le suivront dans l'œuvre de la mise en valeur du sol. Le paysan joue un rôle essentiel dans la vie nationale, mais il ne le joue vraiment et il n'arrive à son plein épanouissement que par l'accession à la propriété.

Mais, pour que la propriété ait tout son effet utile au point de vue économique et social, il faut qu'elle ne soit ni trop grande, ni en poussière.

La grande propriété ne correspond plus à l'évolution égalitaire des sociétés contemporaines. La petite propriété, trop exigüe pour assurer la vie de son possesseur, ne suffit pas à le mettre en garde contre la propagande active des socialistes. Pour reprendre l'expression de M. Souchon, nous dirons que la propriété doit être moyenne, c'est-à-dire être telle que la récolte soit assez abondante pour nourrir le maître et sa famille, à la double condition que cette famille ne soit pas excessivement nombreuse et que tous ses membres consacrent leur activité aux soins de l'exploitation.

La petite propriété rurale à encourager, c'est, en d'autres termes, celle qui n'est pas assez vaste pour nécessiter l'emploi de salariés, mais qui est au moins suffisante, pour occuper et nourrir le cultivateur et sa famille.

Il n'est pas difficile de montrer que nos encouragements doivent aller à la petite propriété rurale ainsi entendue.

Les inconvénients des très grandes propriétés sont manifestes. Le grand propriétaire n'aperçoit que de très loin la nécessité de surveiller la mise en valeur de ses domaines, de contrôler la gestion de ses fermiers. Du moment qu'il touche un revenu suffisant pour assurer le train de vie qu'il veut maintenir, il ne se soucie pas des progrès à accomplir, des modifications à apporter à la culture, de l'alternance à observer dans les assolements. Constamment éloigné de ses domaines, il devient à peu près étrangers à son pays d'origine ; il se désintéresse des questions locales ; il se repose de

l'administration de sa propriété sur un intendant ou un fermier principal, abdiquant ainsi son rôle social entre les mains de ce dernier qui n'en comprend pas la grandeur et qui soulève, par sa rigueur vis-à-vis des ouvriers agricoles et des petits tenanciers les légitimes griefs de tous les salariés attachés à l'exploitation du domaine. Mais il faut reconnaître, d'autre part, la supériorité de la grande culture, qui vient de la diminution relative des frais généraux, de la division du travail, de l'entreprise de grands travaux, de la création d'industries nécessaires, de l'élevage de grands troupeaux.

De son côté, la très petite propriété, en dépit des avantages qu'elle peut procurer dans l'ordre social et moral, donne des revenus bien inférieurs à ceux de la grande ; elle ne permet ni l'introduction du machinisme, ni la division du travail, ni les grands travaux et les industries accessoires.

Or, la petite, ou plutôt la moyenne propriété, au sens où nous l'avons pris, semble un intermédiaire heureux entre les deux formes précédentes. Le développement de l'association et la diffusion des coopératives de production lui permet de gagner peu à peu les avantages de la grande culture (1). Il est bien certain que les avantages économiques de la moyenne propriété, loin d'être affaiblis par les conditions nouvelles de l'agricultu-

(1) Dans son discours à la Chambre des Députés du 3 Juillet 1897, M. Deschanel niait qu'il y eut opposition entre la grande et la petite propriété, il célébrait la vertu du travail paysan et proposait, comme remède à la crise agricole, notamment, l'association.

re, sont plutôt augmentés. Ils se ramènent aux idées essentielles suivantes.

La propriété est le meilleur des stimulants au travail ; la moyenne propriété n'est pas, comme la grande, dans la perpétuelle nécessité de faire appel à une aide mercenaire. Le propriétaire cultivateur est bien plus indépendant parce qu'il n'est dans l'obligation de vendre qu'une faible partie de sa récolte, la plus grosse part étant consacrée à subvenir à ses besoins et à ceux de sa famille. La supériorité de la moyenne propriété sur la parcelle tient à ce que, si l'amour de la terre est aussi profond chez le propriétaire de celle-ci, il ne peut pas se produire par des efforts également heureux ; le travailleur salarié, employé le plus souvent hors de chez lui, ne peut donner à son bien des soins aussi efficaces et aussi vigilants que ceux du maître complètement indépendant. L'excès de morcellement conduit fatalement à des pertes de travail. Le cultivateur qui ne possède qu'un champ insuffisant n'a pas les capitaux nécessaires pour le mettre en valeur, car, dès qu'il a quelque argent, il l'emploie d'abord à agrandir son domaine ; il y a donc toujours dans la trop petite propriété un manque de proportion entre les biens meubles et immeubles, et, par là, le propriétaire parcellaire est une victime désignée aux maux de l'usure ; il arrive qu'il est réduit à une vie plus dure que celle des simples salariés.

De ce qui précède résulte la nécessité d'un *double interventionnisme*, l'un contre les *latifundia* l'autre contre le morcellement.

Etant donnés les avantages de la petite propriété, telle que nous l'avons définie, il n'y a pas lieu de s'étonner de l'importance du mouvement législatif qui se dessine aujourd'hui dans la plupart des pays pour la développer là où elle existe, pour l'introduire là où elle fait défaut. Nous étudierons ce mouvement surtout en France, mais, comme certaines lois françaises sont inspirées de l'étranger, il nous sera impossible de ne pas consacrer une partie de notre travail à l'analyse des lois étrangères qui se proposent l'extension de la petite propriété rurale.

Nous adopterons le plan suivant :

Chapitre I. — Les avantages économiques et sociaux de la petite propriété.

Chapitre II. — Evolution historique de la petite propriété.

Chapitre III. — L'état actuel de la petite propriété rurale en France.

Chapitre IV. — Le parcellement. Les inconvénients.

Chapitre V. — Le remède au parcellement. Le remembrement. Tentative en ce sens à l'étranger et en France.

Chapitre VI. — Les lois récentes tendant à l'étranger et en France au développement de la petite propriété rurale.

Dans un septième chapitre, nous donnerons quelques aperçus sur la petite propriété en Kabylie.

CHAPITRE PREMIER

Les Avantages Economiques et Sociaux de la Petite Propriété.

Avant d'étudier les mesures législatives relatives à la reconstitution et au développement de la petite propriété rurale, nous devons revenir, pour les développer, sur les idées exposées dans l'introduction et montrer les avantages de la petite propriété rurale au double point de vue social et économique.

Au point de vue social, on ne saurait méconnaître l'infériorité de la grande propriété. Lorsqu'elle domine dans un pays elle n'est pas toujours le résultat d'une supériorité économique, mais bien de causes historiques ; souvent elle se constitue par l'effet de la conquête ou des fondations au profits de l'Eglise, de la Couronne ou d'une aristocratie foncière, et elle ne disparait (bien rarement d'une manière complète) que par l'effet d'une révolution presque toujours accompagnée d'attentats ou de confiscation.

La petite propriété apparait au contraire bien plutôt comme la résultante d'un long effort, du travail patient et séculaire du cultivateur, qui commence par s'affranchir du servage et des droits féodaux, et qui, après la conquête de son indépendance, parvient à acquérir la terre et à s'élever au rang de propriétaire (1).

(1) G. Souchon, *La propriété paysanne*, Paris, 1899 ; De Foville, *Le Morcellement*, 1885 ; Gide, *Cours d'Economie politique*, 1909, p. 551 et suiv.

« L'évolution qui tend, par une force lente et continue à mettre la terre aux mains de ceux qui la cultivent, cette évolution se fait sans violence, sans secousse, et sans qu'une révolution sociale soit pour cela nécessaire » (1).

A toutes les époques, et même aujourd'hui dans certains Etats, la grande propriété foncière a joui des faveurs des pouvoirs publics qui ont cherché à la consolider et à l'étendre, notamment par une législation successorale permettant la transmission intégrale du domaine paternel à l'un des héritiers. Il en est ainsi dans les pays où la forme du Gouvernement se rapproche plus ou moins de la monarchie absolue. Chez les nations où l'autorité despotique du monarque est considérée comme un dogme intangible, la grande propriété défend son existence et maintient même sa prospérité. Elle apparaît alors comme un rouage d'un système social complexe, d'un régime politique fondé sur la puissance du prince. Elle est encouragée par la monarchie, à qui il importe de s'appuyer sur une classe nombreuse de grands propriétaires fonciers, jouissant d'un prestige incontesté dans la région où s'étendent leurs domaines, et servant, pour ainsi dire d'intermédiaire entre le pouvoir central et la masse des prolétaires. C'est parmi eux que se recrute une Chambre Haute, généralement héréditaire (comme la Chambre des Lords, en Angleterre) et naturellement disposée à servir les intérêts de la Couron-

(1) Deschanel, Discours à la Chambre des Députés, Séance du 10 Juillet 1897.

ne. L'existence d'une aristocratie foncière, fut l'une des forces de l'ancien régime ; Napoléon I^er^ l'avait si bien compris qu'une de ses premières préoccupations fut la constitution d'une nouvelle noblesse terrienne, dotée de majorats.

Lorsque, dans un pays, les grands domaines ne forment pas le privilège d'un petit nombre de tenanciers, ils ne se présentent pas moins sous un aspect qui atteste immédiatement leur connexité avec la forme absolue du pouvoir. C'est le cas de la grande propriété qui appartient à la Couronne, qui représente des apanages en faveur des membres de la famille royale, ou que l'Eglise a su acquérir pour jouer le rôle d'un rouage nécessaire dans une société monarchique. (Il n'est pas inutile de rappeler, que, dans certains pays, et notamment en France, des lois ont visés l'extinction des majorats et l'expropriation des terres possédées par l'Eglise (Lois des 12 Mai 1835 et 22 Avril 1905, et Lois de la Révolution sur la vente des biens nationaux).

Il faut reconnaître, d'ailleurs, que la grande propriété ainsi constituée peut présenter des avantages ; il en a été ainsi notamment en Angleterre, où le grand propriétaire s'est comporté longtemps comme le protecteur véritable de toutes les petites gens qui vivaient autour de son manoir. Le titulaire du grand domaine, détenait des pouvoirs d'administration et de juridiction ; il intervenait dans les conflits que les rapports de voisinage engendrent si souvent à la campagne ; il conseillait les agriculteurs pour la gestion de

leurs terres, et il collaborait dans une large mesure à la prospérité économique de la région. On peut dire que le grand propriétaire exerçait ainsi une fonction sociale. Il indiquait la voie du progrès où s'engageaient après lui les petits exploitants de la région.

Mais la conception politique des sociétés contemporaines ne se montre pas favorable à la conservation des grands domaines, ni à la concentration des pouvoirs politiques entre les mains de puissants propriétaires fonciers. En Angleterre, ceux-ci ont perdu presque toutes leurs prérogatives ; presque partout leur autorité a reculé devant l'extension du suffrage universel, si favorable à ceux qui ne possèdent aucune propriété, et qui admet tous les citoyens, sans distinction de fortune, et sous la seule réserve de certaines déchéances pénales, à la gestion des affaires publiques. Presque partout aujourd'hui le régime censitaire n'existe plus ; ainsi s'explique la décadence politique de ceux qui tiraient leur influence de la possession de la terre. Les nouvelles générations, avides d'indépendance, supportent difficilement la présence des grands propriétaires fonciers, qu'elles considèrent, à tort ou à raison, comme des adversaires de la liberté et de l'égalité. Dans des pays comme l'Angleterre ou la Prusse de l'Est, où des milliers d'hectares d'un seul tenant appartiennent à un seul maître, toute la population de la contrée est dans la dépendance de ce personnage, pour le travail comme pour le logement. Que peut-il rester de liberté à l'habitant

d'une semblable contrée ou domine l'omnipotence d'un grand propriétaire ?

Molesté par ce dernier, celui que la fortune n'a pas avantagé ne possède plus que la ressource de quitter le pays.

Les inconvénients de l'exploitation d'une région par un grand propriétaire sont portés à leur comble lorsque le régime de la grande propriété coïncide avec celui de la petite culture, de nombreux cultivateurs étant alors installés sur des parcelles dont le revenu est insuffisant à nourrir celui qui les travaille. Le mal est aggravé encore quand un intendant représente le propriétaire dans tous les contrats passés avec les agriculteurs. Cet intermédiaire désirant accroître ses bénéfices, spécule au détriment des salariés agriles, et il les paie le moins cher possible pour augmenter sa propre part.

Telle était la situation de la France à la fin de l'ancien régime ; la noblesse désertait ses domaines pour venir à la Cour (1), et c'est encore un tableau analogue que représente aujourd'hui l'Italie du sud et l'Irlande.

De toutes les grandes propriétés, celle de l'église a toujours été en butte aux plus vives attaques, fondées surtout sur des motifs d'ordre politique. La grande propriété ecclésiastique est en effet la base de l'omnipotence de l'Eglise, et les Gouvernements, quelle que soit leur forme, se sont toujours montrés jaloux de cette puissance, rivale de la leur, sans parler des convoitises que la main-mor-

(1) Voir Taine : *Les Origines de la France Contemporaine*, p. 63 et suiv.

te des Etablissements ecclésiastiques allume dans le public.

En dehors du point de vue politique, la grande propriété des personnes de main-morte est aussi très attaquée sur le terrain économique, pour deux raisons :

1° Elle est soustraite à la circulation ; elle n'est pas, comme les domaines des particuliers, l'objet de transmissions fréquentes, et cette inaliénabilité engendre deux conséquences bien connues : d'abord, sur ces immeubles de main-morte l'Etat ne perçoit pas le droit de mutation (à l'exception d'un impôt minime, la taxe des biens de main-morte édictée par la loi du 20 Février 1849, art. 1er) ce qui n'est pas de nature à combler le déficit des budgets contemporains ; puis, il n'y a plus pour personne d'accès à la propriété. Les classes populaires, celles des travailleurs, ne peuvent plus se procurer les bienfaits de la possession du sol qu'en offrant aux propriétaires leurs services comme métayers ou comme journaliers.

2° La propriété que détiennent les personnes de main-morte, comme l'Eglise ou certains Etablissements hospitaliers, — et aussi celle qui appartenant à des individus — et destinée, par suite d'un système de substitutions ou de fideicommis, à demeurer pendant des générations sous la domination d'un même titulaire, est mal administrée. La culture des immeubles de main-morte ne peut être comparée à la gestion des domaines qui sont la propriété individuelle d'exploitants maître d'aliéner quand ils le veulent. Ceux-ci en effet

sont stimulés par l'intérêt personnel et ils font donner à la terre tout ce qu'elle peut donner.

Si la grande propriété empêche l'accès des travailleurs à la propriété de la terre, si elle constitue dans une certaine mesure, une entrave à à la liberté et au bien être des classes inférieurs ; celles-ci ne peuvent plus espérer acquérir un jour quelques parcelles du sol sur lequel elles ont peiné et travaillé ; elles sont placées sous la dépendance du grand propriétaire pour l'emploi de leur activité puisqu'il n'y a de travaux à effectuer que sur ses terres qui englobent presque tout le territoire de la contrée. De là la transformation de la majeure partie des non-possédants en une population flottante, sans attachement pour un sol qui ne lui réserve aucun espoir d'une condition meilleure.

A l'inverse la petite propriété paraît beaucoup plus digne de sympathie et d'encouragements. Elle s'établit lentement par le travail patient des générations qui se succèdent, et c'est une vérité démontrée par l'histoire de tous les pays que la diffusion de la petite propriété foncière est indispensable à la liberté et au bonheur de l'individu ; elle constitue la plus forte assise d'un régime d'équilibre politique et de démocratie stable. « La terre, écrit M. Bourguin, a cessé d'être l'instrument de domination politique d'une classe aristocratique et la base d'un système de rapports hiérarchiques entre les hommes. Les anciens liens qui immobilisaient la terre et qui attachaient les hommes sont tombés : la propriété foncière est devenue un

droit individuel, intégral, librement cessible, et la terre comme le travail a pris le caractère d'une marchandise (*Les systèmes socialistes et l'évolution économique*, 3e Ed. 1907, p. 214).

Plus l'accession à la propriété devient facile, et plus se développe la prospérité des campagnes. En effet, lorsque le paysan acquiert la propriété, sa force de production est doublée et il travaille sans compter ; il a ainsi réalisé le rêve qui avait été le moteur de son activité pendant la majeure partie de sa vie. Dès lors ,il se montrera jaloux des intérêts du domaine dont il a eu tant de peine à s'assurer l'appropriation : loin d'épuiser le sol par des procédés de culture appauvrissants, il ne songe qu'à tirer le meilleur parti de la terre qu'il cultive. Le bien-être que procure la propriété, lorsqu'elle est d'une importance suffisante pour permettre l'entretien d'une famille, retient une nombreuse population à la campagne, et ainsi diminue la catégorie des ouvriers agricoles qui représentent l'élément flottant de la population, se déplaçant sans cesse en quête d'un travail incertain, d'un pays à un autre. Le problème, si difficile à résoudre, de la main-d'œuvre ne se pose pas pour celui qui parvient, avec ses enfants, ou avec l'aide temporaire de quelques voisins, à assurer l'exploitation de son domaine. Devant son impuissance à se procurer des collaborateurs, le grand propriétaire se voit fréquemment obligé de recourir à des transformation radicale du mode de culture de ses terres. C'est là une des causes de la dépopulation rurale : le petit nombre des

habitants des villages décroît encore ; ne trouvant plus à s'employer au travail des champs, ils vont chercher en ville des occupations plus stables.

Les caractères distinctifs de la petite propriété paysanne sont, nous l'avons dit, au nombre de deux : 1° La possibilité, pour le propriétaire, de tirer de sa terre, soit directement, soit par voie d'échange, tout ce qui est nécessaire à sa subsistance et à celle des membres de sa famille ; 2° l'absence complète d'une main-d'œuvre salariée, le propriétaire et sa famille suffisant à l'exploitation. On peut dire que cette définition est susceptible de caractériser la petite propriété dans tous les pays.

La question de la supériorité respective de la grande ou de la petite propriété est très ancienne ; elle est à peu près la même que celle de la supériorité de la grande ou de la petite culture ; cependant il convient de remarquer que les deux expressions ne se confondent pas.

La remarque que nous formulons est exacte quand il y a coïncidence absolue entre l'étendue du domaine et celle de l'exploitation, mais elle cesse de l'être quand la grande propriété est associée à la petite culture, ou, inversement, quand un seul domaine, appartenant à un propriétaire unique, est divisé en un certain nombre d'exploitations formant autant de petites fermes ou de métairies (ce qui est le cas en Irlande). La petite propriété coexiste avec la grande culture lorsqu'un seul fermier prend à bail des domaines dis-

tincts relevant de plusieurs propriétaires (usage fréquent dans les régions avoisinant Paris et dans le Nord de la France, notamment dans le Soissonnais. Mais la situation normale est la coïncidence entre la grande propriété et la grande culture. De sorte que les critiques que l'on peut élever, les arguments que l'on peut invoquer relativement à la petite culture ou à la grande culture, se retrouvant sensiblement les mêmes lorsqu'il s'agit de comparer la grande et la petite propriété.

Les discussions qui se sont élevées à cet égard sont très anciennes. Longtemps les économistes ont accepté comme un dogme la supériorité de la grande exploitation : telle fut notamment l'opinion d'Arthur Young, de Quesnay, de Turgot et du Marquis de Mirabeau (le père de l'illustre orateur). Tous ces économistes vantaient la supériorité de la grande propriété, sans doute à cause des résultats qu'elle avait obtenus en Angleterre, où elle se répandit surtout au XVIII[e] siècle. La même opinion a été enseignée comme une vérité absolue en Angleterre par Malthus et Mac Culloch (disciple de Ricardo). Ils reconnaissent sans doute que la petite culture fournit le plus grand produit brut (ce qui n'est pas contestable) ; mais ils s'attachent avant tout au plus grand bénéfice net de l'entrepreneur ; or, comme ce bénéfice est moindre dans la petite propriété que dans la grande exploitation, ils prononcent irrévocablement la condamnation de la petite propriété.

A l'époque contemporaine, une opinion analogue a été encore soutenue par des économistes qui, frappés de la supériorité éclatante de la grande exploitation dans l'industrie, ont conclu également à sa prééminence dans l'agriculture, et avancé que, dans l'une comme dans l'autre branche, le mouvement s'accentuerait dans le sens du développement des grandes exploitations.

Karl Marx et Kautsky (*La Question agraire*, Paris, Giard, 1899) demeurent convaincus de la supériorité de la grande propriété et persudés qu'un jour toutes les terres seront concentrées entre les mains de quelques grands propriétaires. Il est curieux de constater que M. de Molinari (*Evolution économique du XIX^e^ siècle*, 1889), est du même avis. Tous les trois considèrent que l'avenir est aux « latifundia » exploités par des collectivités qui seront l'Etat ou la Commune, suivant Marx et Kautsky ; des sociétés anonymes ou des groupements coopératifs, d'après M. de Molinari.

Cependant ce pronostic ne paraît nullement confirmé par les faits ; l'observation démontre que la loi de concentration de la propriété ne fonctionne nullement en agriculture à l'époque contemporaine. Nous aurons d'ailleurs l'occasion, dans le Chapitre suivant, de justifier cette affirmation.

Les critiques qui sont adressées à la petite propriété concernant sa prétendue infériorité se ramènent en définitive à deux. Elles sont formulées : 1° Au point de vue de la production agri-

cole ; 2° Au point de vue commercial, relativement aux ventes et aux achats des produits agricoles.

I. — *Relativement à la production agricole*, la petite propriété serait atteinte de trois causes d'infériorité ; l'ignorance, la pauvreté, l'élévation relative des frais du petit exploitant.

A. — L'ignorance du paysan, dit-on, engendre la routine ; il ne possède aucune des notions scientifiques qui lui seraient nécessaires ; il manque d'initiative ; il éprouve une répulsion insurmontable pour tout ce qui est changement et progrès. Même quand les paysans s'efforcent de secouer leur torpeur, leurs tentatives sont dépourvues de cohésion, elles ne reçoivent pas l'impulsion d'une volonté unique, et ne peuvent produire des résultats satisfaisants.

B. — La production agricole nécessite de plus en plus l'emploi de capitaux abondants ; la diffusion du machinisme dans l'agriculture place celle-ci dans des conditions analogues au régime de l'industrie. Or, le petit cultivateur n'a ni capital ni crédit suffisant pour se livrer à une exploitation rationnelle de sa terre. Manquant d'argent il ne peut ni acheter les bestiaux nécessaires pour se procurer des engrais, ni les semences de choix, ni les instruments perfectionnés que possède son voisin, le grand propriétaire.

C. — Enfin, dans la petite propriété, les frais de production sont relativement plus élevés que pour le grand domaine ; en raison de l'exiguité de son exploitation, tout l'argent que le proprié-

taire dépense en clôtures, en fossés, en haies, en chemins d'accès, représente une charge considérable. « La haie mitoyenne couvre trop souvent de sa masse et surtout de son ombre un champ dont les différentes parties n'auraient jamais dû être séparées. Un petit propriétaire au champ duquel n'aboutit aucun chemin veut faire ses semailles ; il peut en être empêché parce que le propriétaire de la terre qu'il lui faut traverser n'a pas encore récolté ses betteraves ou ses topinambours. Les améliorations sont entravées par la difficulté qu'éprouvent les différents intéressés à s'accorder sur leurs nécessités ou sur la façon de les exécuter : par exemple une terre est-elle trop humide, tandis que le pré inférieur n'est pas assez arrosé ; il serait avantageux de draîner la terre et de conduire l'eau dans le pré : si les deux champs appartiennent à la même personne, le travail aura bien des chances pour être exécuté, tandis qu'il est très probable qu'il ne se fera pas si l'entente préalable de deux propriétaires est nécessaire pour cela » (René Henry, *La petite propriété rurale en France*, Thèse, Paris, 1895, p. 33).

L'organisation matérielle du domaine occasionne donc bien plus de pertes de terrain que dans la grande exploitation. Il faut aussi au petit propriétaire relativement plus de bâtiments, de matériel d'exploitation, de main-d'œuvre, d'animaux de traits que dans la grande culture ; puis la petite exploitation agricole ne comporte pour ainsi dire pas de division du travail. Le cultivateur y

est à la fois laboureur, moissonneur, porcher, vacher, laitier, commerçant même pour la vente de ses produits. Il en résulte une moindre habileté technique, sans parler des pertes de temps qu'entraîne fatalement le passage d'une occupation à une autre. Enfin, l'emploi des machines est presque impossible pour le petit propriétaire. Comment songer à se servir de charrues à vapeur, de semeuses et de sarcleuses mécaniques, de moissonneuses-lieuses sur un petit champ dont le revenu ne suffirait pas à couvrir les frais de ces machines perfectionnées ?

A tous ces points de vue, l'infériorité de la petite propriété sur la grande n'est pas douteuse, conclut-on. Les frais de production y sont plus élevés que sur les grands domaines ; en conséquence, le produit net du petit cultivateur est plus faible. Telle était bien l'idée des économistes du XVIII[e] siècle. On voit retracé dans leurs écrits le tableau d'une nombreuse population rurale s'efforçant d'arracher à la terre une maigre nourriture sans fournir à la société ce produit net si cher aux physiocrates.

Arthur Young oppose à la triste situation du petit propriétaire en France les progrès de la grande culture anglaise. D'après lui les domaines d'une superficie inférieure à huit hectares ne peuvent entretenir qu'une population misérable travaillant en pure perte, et il cite le cas d'un cultivateur qui fait trois lieues à pied pour vendre un œuf.

Cependant, malgré ses préventions, A. Young

est obligé de reconnaître que la petite propriété est de nature à procurer de véritables bienfaits, au moins quand elle n'est pas trop exiguë. Il constate que dans les Flandres, des propriétés de 12 à 40 hectares rapportent de beaux revenus et il a vu en Alsace et sur les bords de la Garonne des petites propriétés très bien tenues. Il concède que dans les petites exploitations, la qualité du travail l'emporte de beaucoup sur celui des grands domaines. Il remarque que la grande propriété seigneurale est dans un extraordinaire état d'abandon, la plupart des terres qui en dépendent étant laissées en friche. « Toutes les fois, dit-il, que vous rencontrez les terres d'un grand seigneur, possédât-il des millions, vous êtes sûr de les trouver en friche. Le prince de Soubise, et le duc de Bouillon, sont les deux plus riches propriétaires du royaume, et les seules marques que j'ai encore vues de leur grandeur sont des jachères, des landes et des déserts » (1).

C'est à une autre opinion que se rattache le marquis d'Argenson (*Considérations sur le Gouvernement de la France*). Il établit que le petit héritage recueilli par le paysan est quatre fois plus productif que le vaste domaine du grand seigneur. A la veille de la Révolution, Boncerf exprime le même avis. Au XIX^{e} siècle, la petite propriété a été défendue par Sismondi (*Tableau de l'agriculture en Toscane*) et par de Barante. Mais son champion le plus ardent a été Hippolyte Pas-

(1) A. Young, *Voyage en France, 1788*, tome 1, p. 159.

sy (*Des systèmes de culture en France et de leur influence sur l'économie sociale*, 1846).

La discussion s'est apaisée ensuite, puis elle a repris récemment à la suite des attaques de Kautsky contre la petite culture. La campagne menée par Kautsky n'a pas réuni d'ailleurs l'adhésion de tous les socialistes, et même, parmi eux, un mouvement s'est formé pour démontrer les avantages de la petite propriété (Cf. Otto Hertz et surtout Edouard David : *Socialisme et agriculture*, 1903).

Il suffit, en effet, de reprendre les trois griefs formulés contre la petite propriété pour se convaincre qu'ils ne sont pas fondés. On affirme d'abord, que dans la petite propriété on dépense proportionnellement plus que dans la grande. Il est certain que la grande exploitation, même en agriculture, présente certains avantages sur le petit domaine; l'organisation matérielle y est moins coûteuse. Cependant sa supériorité est loin d'être aussi accentuée dans l'agriculture que dans l'industrie et les transports.

Il en est ainsi, d'abord, parce que la division du travail ne comporte, dans l'agriculture, qu'une application limitée, à cause des phases successives de la production agricole et des opérations multiples auxquelles le même personnel doit être employé tour à tour à des époques différentes dans la grande comme dans la petite ferme. Puis, malgré ses progrès, le machinisme est loin de dominer dans l'agriculture comme dans l'industrie et il n'est pas prêt d'y acquérir la prépondérance,

à cause de la nature des travaux agricoles, qui ne sont pas susceptibles de se grouper comme ceux de l'industrie autour d'un moteur fixe. D'ailleurs la supériorité économique de la culture résulte non seulement de l'emploi des machines, mais de l'utilisation des engrais physiques ou chimiques dont le prix est sensiblement plus modéré que celui des engins mécaniques. Il faut ajouter que la grande exploitation ne peut pas se développer indéfiniment dans l'agriculture.

Plus la superficie du domaine s'accroît et plus les opérations se dispersent à travers l'espace. Les charrois et la surveillance du personnel salarié deviennent alors si coûteux que les frais généraux augmentent plus que proportionnellement à l'importance du domaine.

A l'époque des moissons, le grand propriétaire peut se trouver à la merci des exigences de son personnel, surtout aujourd'hui où les grèves commencent à se répandre dans l'agriculture. Le petit cultivateur ne se heurte pas à cet obstacle, et, par un travail régulier, il peut compenser l'infériorité qui résulte pour lui de l'exiguité de sa terre. Par conséquent, la surcharge de frais résultant de la faible importance de l'exploitation ne présente pas, dans l'agriculture, les mêmes inconvénients que dans l'industrie et le commerce.

Restent les deux autres critiques : l'ignorance et pauvreté de la classe paysanne. C'est une affirmation depuis longtemps érigée en un dogme par les partisans comme par les adversaires de la petite culture que, si celle-ci donne un produit brut

supérieur, elle ne fournit qu'un produit net inférieur.

Cependant cette double proposition ne résiste pas à un examen attentif de la situation. Pour s'en convaincre, il faut écarter les procédés d'observation d'Arthur Young, qui comparait les résultats obtenus par les grands capitalistes anglais à ceux des petits paysans français. Car les éléments d'appréciation ne sont pas les mêmes. Il faut séparer les pays pauvres, de culture extensive, d'une part, et les pays riches, de culture intentive, de l'autre.

Assurément, dans les contrées pauvres, la condition du petit cultivateur est médiocre, surtout quand il n'est que simple fermier ou métayer, mais les grandes exploitations sont-elles mieux favorisées dans les mêmes régions ? Nullement, parce que, si le sol est pauvre, les capitaux ne s'y porteront pas ; la culture intensive coûterait si chère que les sommes dépensées pour l'entretenir en absorberaient le revenu. Quand l'étendue d'un domaine permet la grande exploitation, celle-ci, dans un pays pauvre, demeure aussi infructueuse que la mise en œuvre d'une petite parcelle. Le petit propriétaire peut mieux concentrer ses efforts et il touche avec plus de certitude le résultat d'un travail intensif ; d'ailleurs il n'a pas à couvrir des dépenses considérables et enfin les produits accessoires de la ferme, lait, œufs, beurre, fromage, volailles, légumes, fruits, contribuent dans une large mesure à assurer son existence. La

supériorité du grand domaine n'est donc nullement démontrée dans les régions pauvres.

Est-elle plus certaine dans les pays où les terres fécondes permettent la culture intensive, appellent les gros capitaux et procurent de larges bénéfices ? Il faut répondre qu'incontestablement, quant au produit brut, la petite culture ne peut atteindre les résultats de la grande culture dans les pays riches, mais peut être son produit net n'est-il pas sensiblement inférieur. Dans ces contrées favorisées de la nature, la petite exploitation se place au premier rang pour les produits les plus fins (maraîchers et horticoles) et pour les plantes industrielles (colza, lin, œillette). Pour les pâturages et la vigne, la petite propriété peut soutenir la comparaison avec le grand domaine. Pour le beurre, la grande exploitation l'emporte non seulement, quant aux quantités, mais encore relativement à l'économie des frais de production. Mais il faut s'incliner devant la supériorité de la grande exploitation dans la culture des céréales. La productivité y est en effet multipliée par l'emploi des engrais, de l'alternance des assolements en betteraves et en blé, et le travail plus intense fourni sur sa terre par le petit cultivateur ne parvient pas à compenser la rupture d'équilibre provenant d'une application moindre des engrais et des machines. Il est certain, par exemple, que dans le nord de la France, la supériorité de la grande propriété se manifeste particulièrement dans la culture des céréales et des betteraves ;

c'est la région par excellence de la grande culture intensive du blé, de l'avoine, de la betterave à sucre, où les propriétaires de grands domaines d'une étendue de 100 à 300 hectares, avec un capital d'exploitation de mille à 1.500 francs par hectare, peuvent recourir à l'utilisation des engrais chimiques, des machines, choisir les semences de la meilleure qualité, appliquer les procédés les plus scientifiques. Mais il ne faut pas conclure de là, comme l'ont fait Karl Marx et M. David, que la grande exploitation détruit rapidement les qualités productives du sol.

Karl Marx a écrit : « Chaque progrès de l'agriculture capitaliste est un progrès non seulement dans l'art d'exploiter les travailleurs, mais encore de dépouiller le sol » (*Le capital*, Tome I, p. 218) ; et M. David s'est efforcé (*Socialisme et agriculture*) d'établir que, partout où la grande propriété est intervenue dans l'histoire, elle a montré son caractère spoliateur vis-à-vis du sol. Il faudrait en conclure qu'affaiblissant à la fois le travailleur et la terre, la grande exploitation anéantirait en même temps les deux sources de la richesse. Ce n'est pas ici le lieu de réfuter cette argumentation quant aux salariés, c'est une question d'ordre général qui ne saurait rentrer dans le cadre de ce sujet. L'argumentation de Marx à cet égard a été maintes fois réfutée. Il suffit d'observer que la grande culture, c'est-à-dire celle qui met en œuvre des capitaux considérables, loin d'être épuisante, est au contraire essentiellement améliorante pour la terre. Si parfois les er-

reurs sont commises, des applications d'engrais à trop haute dose ayant pour effet de fatiguer temporairement le sol, il n'y a là que des exceptions. Le grand avantage de la culture intensive est au contraire d'enrichir la terre, de lui restituer chaque année, sous forme d'engrais, plus d'éléments fertilisants qu'elle ne lui en a enlevés par la récolte. Il n'y a qu'à comparer pour s'en convaincre, les régions du nord de la France et le surplus de notre territoire.

Seulement ce qu'il faut ajouter c'est que le caractère améliorant n'est pas l'apanage de la grande exploitation ; dans les régions fertiles et riches, le paysan lui-même a cessé de pratiquer la culture arriérée ; il a perfectionné ses procédés ; il entretient un bétail suffisant pour pouvoir, avec l'engrais, reconstituer les éléments fertilisants du sol ; il met, lui aussi, tous les soins à choisir la race de ses bestiaux, à sélectionner la qualité de ses semences, à prévenir les maladies qui menacent les plantes et les animaux. Sans atteindre les résulats que l'abondance des capitaux permet au grand exploitant d'obtenir, il retire cependant de beaux revenus de sa terre. Son bénéfice net est-il en dernière analyse, inférieur à celui du grand propriétaire ?

C'est ce qu'il est très difficile de déterminer.

Il faudrait pour cela que tous les cultivateurs tiennent une comptabilité régulière, aboutissant à des indications précises ; or, cette comptabilité n'existe que dans les grands domaines. Tout ce qu'on peut avancer, c'est que le petit cultivateur,

dépensant moins de main-d'œuvre et d'engrais, se procure, grâce à la diminution de ses frais et aussi en raison de la vente des produits accessoires de la ferme, un bénéfice à peu près équivalent de celui du grand exploitant.

II. — Au point de vue commercial, la petite propriété peut-elle également soutenir la comparaison avec le grand domaine ?

Dans ces dernières années, les critiques contre la petite culture sans abandonner le point de vue de la productivité, se sont adressées surtout à son infériorité commerciale. D'après Kautsky (*La Question agraire*, p. 240 et suivantes), le paysan ne pratique plus guère l'économie naturelle, c'est-à-dire qu'il ne vit plus sur les produits de son fonds avec sa famille, mais il vend ses récoltes pour payer son fermage, acheter des instruments de culture ou approvisionner son ménage. Le paysan serait entré beaucoup plus qu'autrefois dans le cercle des échanges et là il subit les inconvénients de son infériorité économique. Pressé par le besoin, il est obligé de vendre à bas prix les produits de sa terre dès qu'il les recueille ; il est placé ainsi dans les conditions les plus défectueuses et subit la dure loi des acheteurs. Par exemple, pour les acquisitions d'engrais, l'absence de disponibilités l'empêche d'attendre le moment opportun et de profiter d'une baisse des cours ; il n'a pas davantage la ressource des tarifs réduits pour le transport de ses denrées ; les compagnies ne les accordent qu'à la condition d'un minimum de trafic. L'incertitude sur sa solva-

bilité le place également dans des conditions d'infériorité quant au crédit, et il se voit imposer des conditions usuraires. Il tombe donc de plus en plus sous la dépendance des capitalistes dont il doit subir le joug, et telle est, affirme Kautsky, la loi impitoyable qui préside aux rapports du capital et du travail. (1)

Il y a là une exagération évidente. Comment peut-on affirmer que le petit cultivateur a complètement cessé de pratiquer l'économie en nature ? En réalité, dans beaucoup de régions, il vit encore avec sa famille sur ses propres biens. S'il n'est pas grevé d'une trop lourde charge hypothécaire, il souffre beaucoup moins que le grand exploitant de la baisse des prix de vente accasionnés par une crise agricole ou par la concurrence des agriculteurs étrangers. D'ailleurs presque toutes les causes d'infériorité de la petite culture sont corrigées par l'association, laquelle permet, notamment, l'acquisition des capitaux.

On ajoute que la petite propriété serait lourdement endettée, grevée d'hypothèques absorbant sa valeur, et ne représenterait plus aucune valeur active pour son titulaire. Le paysan, affirme Kautsky (2) ne conserverait son domaine qu'au prix d'efforts excessifs et en réduisant sans cesse sa consommation personnelle. Les petits cultiva-

---

(1) « La grande et la petite exploitation ne s'excluent pas en agriculture, dit Kautsky, elles se supportent mutuellement comme le capitaliste et les prolétaires, mais le paysan prend de plus en plus le caractère du prolétaire. » *La Question agraire*, p. 57.

(2) *La Question agraire*, p. 162.

teurs pourraient donc être comparés à de véritable bête de somme dont la vie toute entière s'écoulerait au milieu des travaux les plus durs et de privations incessantes. Ce sombre tableau rappelle la peinture de La Bruyère, alors que les paysans étaient à peine affranchis du servage.

Mais il est difficile d'ajouter foi, à l'exactitude de cette description ; les paysans ne peuvent être plus considérés aujourd'hui comme une classe de barbares qui s'opposeraient aveuglement aux progrès sociaux. La rapidité et la facilité des communications ont enlevé à la plupart des régions l'aspect arriéré que certaines présentaient encore au début du XIX^{e} siècle.

La presse a étendu partout la circulation des idées et des faits. Le paysan participe aujourd'hui à la vie collective de la nation ; il se laisse séduire par les pratiques nouvelles de l'agriculture et s'abonne aux journaux techniques. La masse rurale n'est plus un groupement passif, subissant sans réagir l'impulsion politique donnée par les grands centres ; elle comprend tous les bienfaits qu'elle peut retirer de l'association et de la coopération, d'où le merveilleux développement que celles-ci ont reçu dans l'agriculture moderne.

L'association a changé la physionomie des campagnes françaises depuis un siècle. Les associations agricoles poursuivent des buts variés. Les unes se proposent l'achat en commun des matières et des instruments nécessaires à la culture, elles ont rendu à l'agriculture de très grands services

en propageant les engrais chimiques, en facilitant l'achat des machines agricoles (1). Les autres ont pour objet la production ou la vente de certaines denrées agricoles (2). Il y a des associations pour l'assurance mutuelle contre les risques agricoles ; des associations pour l'exécution de certains travaux d'utilité générale, tels que la défense contre les inondations, le draînage et l'assainissement, la création de chemins. Enfin et surtout la coopération agricole distribue le crédit largement et à bon marché.

Les caisses rurales consentent de plus en plus des prêts à leurs membres. Des caisses régionales de crédit servent d'intermédiaires entre l'Etat et les caisses rurales ; elles reçoivent de l'argent de l'Etat, à titre de prêt remboursable mais sans intérêt et elles le prêtent à leur tour aux sociétés locales de crédit à un taux d'intérêt modéré. Or les

(1) Les Syndicats agricoles étaient en 1906 au nombre de 3.500 environ avec 700.000 membres ; ils étaient groupés en une cinquantaine d'Unions et faisaient environ 200 millions d'affaires.

(2) Il faut citer d'abord les associations entre producteurs de vaches pour l'utilisation de leur lait, pour la fabrication des fromages et du beurre. Fruitières dans le Jura et en Savoie, institutions de beurreries et laiteries coopératives de la Charente-Inférieure.

Voir notamment sur l'organisation d'une des plus récentes beurreries coopératives : « La Société de Chaillé », les détails fournis par D. Zolla. *Questions agricoles d'hier et d'aujourd'hui*, p. 40 et suivantes.

A signaler l'Association des Vignerons Libres de Mauraussan (petit village de l'Hérault) qui a réussi brillamment grâce à l'appui des sociétés socialistes de Paris. Non seulement elle a pu vendre le vin au-dessus du cours, mais elle a pu construire un cellier social qui a coûté 200.000 francs. Pour ce qui concerne les Associations agricoles à l'Etranger et notamment au Danemark, voir Bourguin : *Systèmes socialistes et Evolution économique*, p. 469 et suiv.

avantages du crédit, facilités par la mutualité, profitent bien plus aux petits exploitants qui corrigent ainsi leurs moyens d'action.

On ne peut donc, avec certains socialistes, représenter la propriété paysanne comme entrée dans une phase critique et proche de l'agonie. Les pays de petite culture : le Danemark, la Belgique, la Hollande, le nord de la France et de l'Italie, l'Allemagne du sud-ouest figurent parmi les plus riches. L'affirmation de la décadence continue de la petite propriété ne s'explique que par les besoins de la thèse Marxiste par laquelle une loi inéluctable d'évolution doit engendrer un jour la socialisation de tous les moyens de production. Karl Marx, ayant discerné dans la société moderne une tendance, d'ailleurs incontestable, à la concentration des entreprises industrielles, a d'abord généralisé cette tendance ; il en a déduit une loi qui se vérifierait aussi bien dans l'agriculture que dans l'industrie et le commerce, et dont les conséquences se dérouleraient logiquement dans l'avenir, amenant par un enchaînement nécessaire l'expropriation des petits exploitants au profit des grands, puis fatalement la reprise des grandes propriétés facilitée par le petit nombre de leurs détenteurs et l'avènement du régime collectiviste, dans l'agriculture comme dans les autres branches de la production. Seulement cette conclusion ne pouvait paraître probante qu'à la condition de proclamer la décadence croissante de la petite propriété et son absorption par la grande culture ; mais ce sont là des

affirmations théoriques que les enseignements de l'expérience sont venus catégoriquement démentir. Les dernières statistiques démontrent, nous l'établirons par la suite, un regain de vitalité de la petite exploitation.

Alors les disciples de Marx, Kautsky notamment, ont dû chercher une autre argumentation, et ils ont allégué l'infériorité technique de la petite culture ; ils ont dépeint sous les couleurs les plus sombres la vie du paysan petit propriétaire. Travaille-t-il ? Il s'épuise. Epargne-t-il ? Il jeûne et mène une existence de privations. Améliore-t-il sa culture, grâce aux conseils du syndicat, au crédit de la coopérative ? Il perd la maîtrise et la direction de son domaine ; il est tyrannisé par une influence étrangère.

Le point faible de cette argumentation est trop visible : la doctrine marxiste part de cette idée que la concentration s'opèrerait dans l'agriculture comme dans l'industrie et le commerce. Mais comment soutenir une affirmation semblable devant l'augmentation progressive du nombre de petits propriétaires ruraux ? En réalité, la race du paysan petit propriétaire n'est pas destinée à disparaître dans un avenir prochain. La petite culture gardera toujours la supériorité qu'elle titre de la régularité de la main-d'œuvre et de la vigueur d'un effort qui compensent largement l'infériorité de l'outillage. Soit sous l'influence de l'association, soit par le développement de l'esprit d'initiative, le petit cultivateur s'appropriera de plus en plus les nouvelles méthodes ; il se

familiarisera avec l'emploi des engrais chimiques, prendra de plus en plus l'habitude de sélectionner les semences et les races. Cette prospérité de la petite exploitation n'impliquera pas d'ailleurs la disparition des grands domaines. Le grand propriétaire est utile à ses voisins pour les aider de ses conseils, leur montrer les avantages des innovations techniques, pour offrir du travail aux petits exploitants qui ne possèdent pas un revenu suffisant à les faire vivre, pour leur louer au besoin ses machines agricoles lorsqu'il n'existe pas dans la contrée de syndicat qui se charge de cet office. Si l'on cherche à prévoir l'avenir en se fondant sur l'expérience, il ne semble pas téméraire d'avancer que la petite propriété conservera toute sa force parce que ses détenteurs travaillent pour eux, rien que pour eux, et que là réside le secret de leur puissance.

« Les socialistes, comme les économistes utilitaires qui condamnent la petite propriété ne tiennent pas assez compte de l'élément humain, de l'élément moral.

Le petit cultivateur fait deux fois plus d'ouvrage lorsqu'il travaille chez lui que lorsqu'il va louer ses bras chez le voisin. Il arrive à produire beaucoup, même avec un instrument médiocre parce qu'il peine sur une terre qui est sienne et qu'il aime » (1).

(1) Deschanel, Discours à la Chambre des Députés, 3 Juillet 1897.

CHAPITRE DEUXIEME

Evolution Historique de la Petite Propriété

Il serait erroné de croire que la diffusion de la petite propriété rurale date en France de la Révolution. Assurément le nombre des propriétaires ruraux s'est sensiblement accru à l'époque intermédiaire, mais il semble que le rôle de la Révolution, sur ce point, a été surtout de libérer le sol des charges qui le grèvaient, plus encore que d'accroître le nombre des détenteurs des petites parcelles.

Pour étudier l'évolution de la petite propriété rurale antérieure au Code civil, il y a deux périodes à considérer.

1° La situation de la petite propriété rurale sous l'ancien régime.

2° L'œuvre de la Révolution.

SECTION I

LA PETITE PROPRIÉTÉ RURALE SOUS L'ANCIEN RÉGIME

A l'époque de la féodalité, le territoire français est divisé en fiefs sur lesquels les titulaires, exercent à la fois un droit de souveraineté et un droit de propriété. Le seigneur féodal a en face de lui d'autres seigneurs dont il est le suzerain et qui sont ses vassaux. Le seigneur suzerain rend lui-même hommage au Roi.

C'est du roi que relèvent directement ou indirectement tous les seigneurs, et ses pouvoirs s'étendent sans cesse jusqu'au jour où Louis XIV affirme son droit de propriété sur toutes les terres du royaume dont il ne laisse la jouissance à ses sujets qu'en vertu d'une simple tolérance. Au dessous de Roi, s'étage une hiérarchie de personnes qui exercent suivant leur rang une maîtrise plus ou moins absolue sur la terre : ce sont les titulaires de fiefs ou même de censives (le fief représentant la tenure noble, tandis que toute tenure non noble est une censive).

En conséquence, ce qui est divisé, sous l'ancienne monarchie, c'est le droit de propriété plutôt que l'objet sur lequel il porte.

Il faut noter, du reste, que les droits des seigneurs furent combattus et restreints de plus en plus au profit du Roi grâce à l'appui des Communes. Seulement, quand le pouvoir royal se fut affermi, le Roi oubliant les services rendus à sa cause par les habitants des Communes, ne leur accorda pas la plénitude du droit de propriété, et maintint toujours parmi ses prérogatives le domaine éminent à son profit sur toutes les terres du royaume.

Il semblerait que, sous un pareil régime, la petite propriété rurale se soit heurtée à des obstacles véritablement infranchissables pour sa diffusion ; il n'en fut rien cependant ; les paysans devinrent propriétaires de la terre d'une façon détournée. Au surplus, les ventes, nombreuses aux époques de crise, et les principes gouvernant

la dévolution des successions, transmises d'après des règles différentes suivant la nature des biens, conduisirent facilement à ce résultat.

D'abord, le domaine utile (c'est-à-dire la jouissance de la terre concédée sous forme de domaine utile et correspondant en fait à un véritable droit de propriété) se constitua au profit des paysans au moyen soit du bail à cens, soit du bail à rente, soit du bail à champart, qui engendraient tous les trois des droits perpétuels et héréditaires. Le plus usité de ces trois contrats, le bail à rente, permettait de concéder par voie d'accensement une tenure perpétuelle, appelée censive, à un concessionnaire, le censitaire, qui, en échange de la concession, était astreint à certaines charges et notamment au paiement d'une redevance que percevait le concédant au seigneur censier.

Les paysans pouvaient donc, même sous l'ancien régime accéder à la propriété.

A diverses époques, l'acquisition de la terre est facilitée aux paysans par des mesures spéciales. Une Ordonnance de 1275 accorda aux vilains affranchis du servage, la faculté d'acquérir des fiefs moyennant le paiement d'un droit de franc fief, et les paysans en profitèrent pour se partager les domaines qui avaient appartenu à des nobles ruinés. En outre, les seigneurs constituèrent fréquemment, par voie d'accensement, des tenures perpétuelles au profit des roturiers, moyennant un cens en nature et plus fréquemment en argent, (ce que les fermiers préféraient, car la diminution constante du pouvoir d'acquisition

de l'argent apportait un allègement notable à leurs charges.

Le seigneur concédant y trouvait son profit : en peuplant de cultivateurs une étendue de terres jusque-là improductives, il se procurait par le cens un revenu appréciable, augmenté encore par la perception des droits de lods et de vente, qui étaient exigibles sur chaque mutation.

Les progrès de la petite propriété rurale furent arrêtés, au XIV^e^ siècle, par la guerre de Cent ans. Les nécessités de la défense nationale avaient exigé l'enrôlement de tous les hommes valides ; les petits propriétaires, obligés d'abandonner leurs terres pour lutter contre l'ennemi, retrouvaient leurs petits domaines en friche, et manquaient des capitaux nécessaires pour les remettre en état.

Ainsi furent réalisées un grand nombre de ventes à bas prix, et les seigneurs qui, malgré tout, disposaient de plus de ressources que les roturiers, reconstituèrent leurs domaines dans un grand nombre de cas, favorisés par l'abaissement du prix des ventes.

L'administration plus sage de Charles V, et les remises de tailles qu'il accorda fréquemment, arrêta pendant quelque temps la décadence de la petite propriété rurale ; mais sous Charles VI et Charles VII, elle fit un nouveau pas en arrière ; les grands officiers royaux achetèrent la terre à bas prix.

La marche en avant de la petite propriété rurale reprend au XVI^e^ siècle, époque à laquelle un

grand nombre de gentilshommes français furent ruinés par les habitudes de luxe contractées pendant les guerres d'Italie. Beaucoup de roturiers en profitèrent pour acheter des terres qui dépendaient de fiefs. Mais une seconde crise survint ; les troubles occasionnés par les guerres de religion à la fin du XVI[e] siècle entraînèrent de nouveau un recul de la petite propriété. La misère de ses détenteurs s'accrut encore de ce que, seuls ils supportaient le poids de la taille dont les nobles étaient exempts (1). Cette crise fut à peine enrayée par la sage administration de Colbert, et elle s'accentua de nouveau après la misère générale qui sévit dans le royaume à la fin du règne de Louis XIV.

Presque partout les terres demeuraient en friche, Boiguilbert (2) a décrit l'état lamentable de nos campagnes à cette époque « La viande est une denrée inconnue, la plupart des maisons sont en ruine, et avec tout cela, les peuples s'estimaient heureux s'ils pouvaient avoir du pain et de l'eau à peu près leur nécessaire ».

Mais ce fut la dernière épreuve qu'eut à surmonter la petite propriété rurale en France, et, à partir de l'avènement de Louis XV, elle ne cessa de suivre une progression constante. C'était l'époque où les nobles désertaient leurs domaines

---

(1) Sur l'exemption d'impôt totale ou partielle au profit des privilégiés. Voir Taine : *Les Origines de la France Contemporaine. Ancien Régime*, p. 25 et suiv.

(2) *Détail de la France 1907. Collection des principaux Economistes*, tome 1.

pour affluer dans la capitale et rivaliser de luxe à la Cour ; pour soutenir ce train de vie, ils étaient souvent obligés de liquider leurs châteaux et leurs terres, et ils les cédaient par parcelles à leurs voisins. Ainsi se constitua sur la dépouille de la grande propriété une multitude de petits domaines par lesquels se produisit l'accession de la classe paysanne à la propriété.

On s'explique dès lors la fréquence des petites exploitations à la fin de l'ancien régime : c'est une observation faite par tous les auteurs qui, à l'époque s'occupèrent de la question. En 1750, Forbonnais relève la multiplicité des ventes de terres à bas prix par les nobles aux paysans. Letrosne écrit dans l'Administration provinciale que le quart de la terre française appartient aux agriculteurs. Necker (Rapport sur l'administration générale des finances) (1) parle de l'immensité de la propriété rurale ; enfin, un écrivain anglais qui a beaucoup voyagé en France, Arthur Young (Voyages en France de 1787 à 1789) (2) est frappé du contraste qui existe entre la condition de la propriété en France et celle qui la caractérise en Angleterre où la concentration venait d'atteindre son maximum. Il a formulé des observations sur la situation de la petite propriété dans le Quercy, le Languedoc, le Béarn, la Gascogne, la Lorraine, les Flandres et l'Alsace. Il constate que, partout, la petite propriété rurale l'emporte ; et, poussé par l'amour propre natio-

(1) Tome 2, chap. 20.
(2) Page 22 et suiv. ; 30 et suiv.

nal, il soutient que la France, en raison du nombre infini de petits domaines, est en état d'infériorité par rapport à l'Angleterre. Il prédit que la France, qui s'obstine à persister dans de vieux errements et à conserver un système que l'expérience condamne, « se prépare la plus horrible détresse que l'on puisse imaginer ». Par endroits, une vue plus exacte des choses lui revenant, il se contredit : il célèbre avec enthousiasme les bienfaits de la petite propriété.

« La propriété seule, sur un espace si étroit, pouvait donner de tels résultats... Le magique pouvoir de la propriété y change le sable en or... Donnez à un homme la sûre possession d'un aride rocher, il le transformera en jardin ».

La petite propriété lui paraît former le tiers du royaume ; malheureusement il ne nous renseigne pas sur ce qu'il entend par petite propriété et à l'époque, comme aujourd'hui, cette expression n'avait sûrement pas le même sens en Angleterre qu'en France.

M. de Foville (1) trouve que l'appréciation d'Arthur Young est certainement exagérée ; il semble inadmissible que la superficie occupée alors par la petite propriété fût égale à celle qu'elle couvre aujourd'hui et qui est précisément du tiers du territoire.

En effet, d'après les recherches les plus consciencieuses faites par Léonce de Lavergne (2) et

(1) *Le Morcellement*, Paris, 1885, chap. VI, p. 60.

(2) *Les Assemblées provinciales de l'Ancien Régime*, p. 19. Voir les procès-verbaux imprimés de ces assemblées, notamment dans les chapitres qui traitent des vingtièmes.

Taine (1), le territoire de l'ancienne France pouvait être divisé en cinq fractions équivalentes : une appartenant à la Couronne et aux Communes, une au Clergé, une à la Noblesse, une au Tiers Etat et le dernier cinquième aux paysans. La part de propriété de ces derniers était donc bien inférieure au tiers. En réalité, lorsque Young affirme que le tiers du sol appartient aux petits propriétaires, il a voulu parler non seulement du droit de propriété, mais aussi de tous les droits réels (bail à cens, bail à champart, bail à rente, etc.) qui étaient concédés aux paysans sur la terre. En résumé, il serait faux d'affirmer que la classe paysanne n'a pu accéder à la propriété de la terre sous l'ancien régime ; les progrès de la propriété paysanne ont été au contraire constants surtout au XVIII[e] siècle. Suivant M. de Floville (2) le nombre des propriétaires était avant la Révolution d'environ 4 millions.

SECTION II

LA RÉVOLUTION ET LA PETITE PROPRIÉTÉ RURALE

Au début de la Révolution, les habitants des campagnes étaient unanimes à émettre le vœu, formulé dans les cahiers de 1789, que la petite propriété rurale fût protégée et favorisée. Certains demandaient la fixation d'un maximum de superficie des domaines ruraux et l'interdiction

(1) *Les Origines de la France Contemporaine*, tome 1, p. 21.
(2) De Foville : *Le Morcellement*, p. 68.

de réunir plusieurs fermes en une seule, de manière à empêcher le développement des grands domaines. Parmi ces vœux, ceux relatifs à l'abolition des droits réels qui étouffaient la propriété, reçurent presque immédiatement satisfaction. D'autres droits réels, qui, jusque-là étaient limités, furent transformés de manière à conférer à leur titulaires la propriété absolue libre et sans entraves. Et c'est en ce sens que M. de Tocqueville a pu dire : « La Révolution n'a pas créé la petite propriété : elle l'a libérée ». Mais la libération de la propriété n'était pas suffisante pour donner satisfaction aux réclamations des paysans : ceux-ci désiraient augmenter leurs terres, et les hommes de la Constituante eux-mêmes, de la Législative et de la Convention, comprenant que seul l'attachement à la terre pouvait inspirer l'héroïsme nécessaire pour lutter contre l'invasion étrangère, se préoccupèrent de faciliter l'accession à la propriété de ceux qui, jusque-là n'avaient pas eu ce privilège. Le morcellement des grands domaines et leur distribution aux paysans comptaient dans le programme de la Révolution comme une des parties essentielles dont la réalisation aurait pour effet de rallier les campagnards à la nouvelle organisation politique et de les soulever contre les ennemis à la fois du dehors et du dedans

Le morcellement et la distribution des domaines aux paysans fut le but de la Révolution ; mais elle n'a pas créé la petite propriété ; celle-ci existait avant 1789 ; Taine l'a démontré, et Mi-

chelet avait dit avant lui : « La petite propriété n'est pas nouvelle en France ; on se figure à tort qu'elle a été constituée dernièrement, dans une même crise, qu'elle est un accident de la Révolution. Erreur. La Révolution trouva ce mouvement très avancé, et elle-même en sortait » (*Le Peuple*, chap. I, p. 4).

Les principales mesures prises dans ce but par la Révolution furent : 1°) La libération du sol ; 2°) L'organisation du régime successoral ; 3°) Et surtout la vente des biens nationaux, confisqués sur le clergé et la noblesse.

1° *La libération du sol.* — Dans la nuit du 4 Août 1789, les droits féodaux furent déclarés rachetables ; ainsi est proclamé le principe de la libération des terres, consécutif à la libération des personnes. La Loi du 18 Mars 1790, votée sur le Rapport de Merlin, consacre la distinction des droits abolis sans indemnité et des droits simplement rachetables. Elle est complétée par la Loi du 3 Mai 1791, relative au mode et au taux du rachat. Le rachat ne s'appliquait qu'aux droits ségneuriaux qui avaient une origine contractuelle. Plus tard, les trois lois du 18 Juin, 28 Juin et 20 Août 1792 imposent au seigneur l'obligation de faire la preuve de ses droits, en produisant ses titres.

La Convention, par la loi du 17 Juillet 1793, complète l'œuvre de la Législative. Les Girondins étaient expulsés depuis six semaines, et la Montagne s'efforçait de se rendre la province et les campagnes favorables ; elle sentait bien que le

vote d'une constitution était pour cela plus qu'insuffisant et que le seul moyen était de distribuer des terres : elle vota donc la loi sur le partage des biens communaux productifs de revenus et la loi du 17 Juillet par laquelle le régime féodal était radicalement supprimé ; les titres devaient être présentés aux municipalités sous peine de 5 ans de fer et brûlés.

Organisation du régime successoral. — La Révolution qui cherchait à réaliser le plus possible le principe de l'égalité et dont la politique économique tendait à diviser les fortunes et surtout la propriété territoriale, ne pouvait manquer d'appliquer ce programme à la matière des successions. Le droit d'aînesse fut aboli d'abord pour les biens nobles, par la loi du 15 Mars 1790, puis, à l'égard des biens roturiers, par celle du 8 Avril 1791. C'est donc l'égalité qui est établie dans les successions ab intestat ; la loi du 7 Mars 1793 généralise le système adopté autrefois par les coutumes d'égalité parfaite et interdit au père de famille de gratifier ses descendants. Ce régime rigoureux est maintenu par la loi du 17 Nivôse an II, qui se borne à prononcer la rétroactivité jusqu'au 14 Juillet 1789 : tous les partages successoraux antérieurs devant être sous peine d'annulation, conforme à cette égalité absolue.

Les motifs qui inspirent les auteurs de cette loi sont le triomphe de l'égalité entre les enfants, le morcellement des terres, la ruine de l'aristocratie dont la puissance était fondée principalement sur la possession de la terre.

La liberté testamentaire, avant d'être presque complètement supprimée, avait été violemment attaquée ; les adversaires de la liberté testamentaire furent surtout Merlin et Mirabeau (*Discours lu après sa mort à la Constituante*, le 5 Avril 1791). La propriété, se demande le célèbre orateur, est-elle un droit naturel, antérieur à l'existence de la société, qui emporte pour le titulaire le droit de disposer de ses biens après sa mort, de telle sorte que la propriété soit soustraite à toute réglementation législative ? Nullement ; elle est la pure création de la loi, car la nature n'a attribué à personne un droit exclusif sur la terre, et encore moins un droit prolongé après la mort. Le législateur est donc fondé à réglementer souverainement la transmission successorale de la propriété, de la manière la plus avantageuse pour l'intérêt social ; or, celui-ci commande d'établir l'égalité entre les héritiers. Et Mirabeau conclut en faveur du système de l'égalité absolue et obligatoire : il sera interdit au père de famille de gratifier par préciput un de ses enfants.

Cazalès, Député de la noblesse, présenta la défense de la transmission intégrale de la fortune ; il commence par critiquer l'esprit d'unification qui s'est emparé des membres de l'Assemblée Nationale, condamnant toutes les provinces du royaume à être régies par les mêmes lois, malgré les différences de races, de mœurs et de climats. La propriété, déclare Cazalès, étant fondée en droit naturel et en équité sur le travail, n'est-il pas légitime que la propriété du domaine, fécon-

dée par le travail des fils passe au fils à l'exclusion des filles.

Si l'on interdit au père de transmettre l'intégralité de sa propriété à l'un de ses fils, n'y aura-t-il pas à redouter une division des terres telles que le morceau attribué à chacun ne suffira pas à assurer sa subsistance ? Puis, comment appliquer la règle du partage égal à un domaine indivisible ? Il faudra procéder à la vente après la mort du père, d'où l'instabilité de la propriété qui sera exposée à changer continuellement de titulaire. L'instabilité de la propriété entraîne celle de la famille. La maison transmise à un seul des enfants sert de refuge pour tous en cas de besoin ; si cet abri fait défaut, la famille est fatalement condamnée à se disperser.

La loi du 1er Nivôse an II consacra la thèse de Mirabeau. Le législateur fut inspiré en cette circonstance par la passion de l'égalité qui règnait alors. Au surplus il considérait l'égalité entre les héritiers comme un moyen de conserver la paix et la concorde dans la famille (1).

La Convention par la loi du 17 Nivôse an II, détachée du premier projet du code civil de Cambacérès, crée ce qu'on a pu appeler une « machine à broyer le sol ».

Cette loi devait hâter le morcellement aussi bien par les règles qu'elle établissait pour la dévolution des successions ab intestat que par les

(1) Voir l'étude de M. Aron, sur le droit successoral de la Révolution, dans la *Nouvelle Revue Historique de Droit*, 1907.

restrictions qu'elle apportait à la liberté du testateur. La succession ab intestat est considérée comme un patrimoine unique et partagée entre les deux lignes paternelle et maternelle. Dans chaque ligne, s'il y a à la fois des collatéraux et des ascendants, ce sont les collatéraux qui sont appelés suivant le degré de l'ascendant auquel ils se rattachent. De plus la représentation est admise à l'infini même en ligne collatérale.

Cette mesure tendait à augmenter considérablement le nombre des héritiers, et, par suite le morcellement du sol. Quant aux restrictions apportées à la liberté du testateur elles ont également pour but de favoriser le morcellement en empêchant, la concentration de la fortune sur la tête de l'un des héritiers. En effet la quotité disponible est réduite au dixième de la succession s'il y a des héritiers dans la ligne directe, et, au cas contraire, au sixième ; on ne peut d'ailleurs, en aucun cas donner cette quotité si réduite à l'un ou a plusieurs de ses héritiers. Les neuf-dixièmes ou les cinq-sixièmes de la fortune de chaque testateur seront donc divisés entre autant de personnes que ce testateur laissera d'héritiers.

Une pareille conception législative, qui portait une si grave atteinte à la liberté de tester et risquait d'émietter le sol, ne pouvait avoir un long succès. Aussi la loi de Germinal an VIII atténua-t-elle notamment les restrictions précédemment apportées à la liberté du testateur. Elle fixa la quotité disponible à une part d'enfant, avec cette restriction qu'elle ne pourrait jamais dé-

passer le quart quand il y aurait moins de trois enfants.

Mais de toutes les mesures qui tendirent à favoriser l'accession du plus grand nombre à la propriété du sol, la plus importante concerne les ventes de domaines nationaux.

Ceux-ci se composaient en premier lieu des biens du clergé, des fabriques, des fondations pieuses, des séminaires, des congrégations religieuses ; tout ce patrimoine ecclésiastique s'était constitué au cours des siècles par des libéralités émanées du Roi, par les dons et legs venant de particuliers et aussi par quelques acquisitions à titre onéreux. Un Edit de 1749 avait sans doute interdit aux gens de main-morte d'acquérir (et aussi d'aliéner) sans autorisation du Roi. Mais cet Edit était venu trop tard ; le patrimoine de l'Eglise était déjà constitué. Quelle était la valeur de ce domaine ? Beaucoup de discussions se sont élevées à cet égard ; les estimations les plus contradictoires ont été fournies. Necker (*De l'administration des finances en France*, Tome II, Chap. 20) et M. Léouzon-le-Duc (*Journal des Economistes*, Août 1881), évaluent les revenus de ces biens à 110 ou 120 millions de livres. M. de Foville fixe leur valeur en capital à trois milliards, dont un tiers en terres cultivées (1).

Les biens nationaux vendus sous la Révolution comprenaient, en second lieu, les biens du domaine de la Couronne et les apanages estimés alors 200 millions de Livres.

---

(1) Taine évalue ces biens à près de 4 milliards. Voir *Les Origines de la France Contemporaine*, p. 21 et suiv.

Parmi les biens nationaux figuraient, en troisième lieu, les biens des « corpora » (Etablissements de bienfaisance, hospices, maisons de charité, corps de métiers, collèges, universités) d'une valeur de plus de 800 millions de livres. Enfin, la dernière fraction de ces biens était représentée par ceux confisqués aux émigrés, aux prêtres déportés et aux contre-révolutionnaires, dont l'ensemble formait une valeur de deux milliards, soit, au total, sept milliards de biens territoriaux, qui furent mis en vente à la même époque, mais dont à peine la moitié fut aliénée, comme nous allons le voir.

D'abord, en ce qui concerne les biens du clergé, les forêts furent gardées par l'Etat ; les édifices, jusque-là consacrés au culte, conservèrent la même destination ; enfin les biens qui n'avaient pas été vendus lors du concordat furent restitués aux fabriques. Un milliard environ de biens productifs fut acheté par les particuliers (1).

D'autre part les biens des établissements charitables reçurent souvent une destination équivalente à celle qu'ils avaient sous l'ancien régime.

Enfin une fraction considérable des domaines qui avaient appartenu aux émigrés, aux déportés ou aux condamnés ne furent pas vendus, mais restitués en nature à leurs anciens propriétaires par les Bourbons, après la chute de l'Empire. (Loi du 5 décembre 1814). (2).

(1) Des Cilleuls : *Réforme Sociale*, N° du 16 Novembre.
(2) Voir sur la question Loutschisky : *La petite propriété en France avant la Révolution et la vente des biens nationaux*, 1897.

Quel fut le résultat de l'œuvre révolutionnaire en matière foncière ?

Les avis les plus divers ont été émis à ce sujet. Suivant Loutschisky, le nombre des propriétaires a été notablement accru, la moitié au moins des Domaines nationaux fut acquise par les paysans. Au contraire, M. de Tocqueville, Léonce de Lavergne (1), de Molinari (2) soutiennent que le nombre des petits propriétaires n'a augmenté que d'une façon insignifiante.

Il est certain que malgré son désir de favoriser la multiplication des petits domaines en attirant les petits capitalistes, la Révolution ne put réaliser qu'imparfaitement son programme en raison de la détresse financière avec laquelle elle se trouva aux prises et qui l'amena à prendre les mesures les plus contradictoires. La division des lots avait été au début, la règle absolue de toutes les ventes. Cette règle ne tarda pas à être abandonnée ; en fait les agents de l'Etat accueillirent facilement les acheteurs de lots considérables, présumés plus solvables.

Pour réagir contre cette tendance, la loi du 14 mai 1790 se préoccupa de favoriser les acquisitions des paysans ; elle accorda un délai de 12 ans pour le paiement fractionné du prix. Mais, en Mai 1791, la même Assemblée revient sur sa décision première ; devant le besoin d'argent, elle ordonne de ne pas diviser les lots, de procéder aux adjudications en bloc, et de ramener à 4 ans $\frac{1}{2}$

(1) *Economie rurale de la France.*

(2) *Evolution économique de la Révolution.*

le délai de paiement. Ce délai abrégé est maintenu par la Convention, en dépit d'un retour à la division des lots (Loi du 22 Novembre 1793).

La brièveté du délai de 4 ans $\frac{1}{2}$ fixé pour le règlement du prix empêcha la masse des petits capitalistes de se porter acquéreurs. Si les laboureurs, les fermiers et les journaliers des campagnes achetèrent quelques lots, ils ne représentèrent jamais qu'une minorité dans la masse des acquéreurs. Il semble, d'ailleurs, que les paysans se portèrent adjudicataires surtout des biens des émigrés en raison, des facilités particulières procurées par la loi du 14 Août 1792. Mais ils les revendirent presque toujours, par des intermédiaires à leurs propriétaires primitifs. D'autre part, beaucoup des biens acquis par de petits agriculteurs leur furent repris, faute de libération dans le délai de 4 ans $\frac{1}{2}$, et remis en vente. Un huitième des acquéreurs fut ainsi déchu faute d'acquittement du prix. Enfin et surtout la majeure partie des domaines nationaux fut achetée soit par de gros propriétaires fonciers, désireux d'arrondir leurs exploitations, soit par des spéculateurs qui se proposaient non point de favoriser l'accès des paysans à la propriété, mais de revendre avec bénéfice les biens ainsi acquis soit à leurs anciens propriétaires, soit à des sociétés ou à de gros capitalistes.

Il est assez vraisemblable, enfin, que les guerres de l'Empire, arrachant à la culture les petits paysans, ont retardé jusqu'en 1815 leur prise de possession effective du sol.

En 1862, lors de la discussion de la loi sur les substitutions, M. de Villèle, ministre des finances, donna à la tribune de la Chambre des pairs, les chiffres suivants : (1).

« Pendant le cours de la Révolution, les propriétés du clergé et des anciennes corporations ont été vendues et sont passées entre les mains de 666.000 acquéreurs, 440.000 particuliers ont acheté les biens de 27.000 familles d'émigrés ; ceux des communes ont fait l'objet de 110.000 ventes ; 100.000 hectares de biens nationaux ont été vendus depuis la Restauration, c'est-à-dire que 1.222.000 propriétaires nouveaux ont succédé à 30.000 anciens propriétaires, sans parler des acquéreurs de 100.000 hectares de bois et des divisions ultérieures que des successions ou de nouvelles ventes ont pu amener ». Mais il ne faut pas oublier que M. de Villèle parlait en faveur des substitutions ; il voulait montrer que la France avait assez de petites propriétés et de propriétés moyennes. « Peut-être, disait-il, quelques grandes propriétés de plus lui seraient nécessaires ».

Les chiffres qu'il fournit apparaissent donc comme suspectes de quelque majoration. Mais il serait très inexacte de dire avec M. Jaurès que les biens nationaux n'ont profité qu'à la bourgeoisie et que les paysans n'en ont eu que « quel-

---

(1) *Moniteur*, 1826, p. 775.

ques miettes » (1). Au contraire, malgré la crise financière est les spéculateurs, une bonne partie des biens nationaux finirent par « se classer » et les paysans en absorbèrent « de bons et gros morceaux » (2).

Recherchons maintenant, en nous livrant à l'étude des statistiques quel est l'état actuel de la petite propriété rurale en France.

(1) Discours prononcé à la Chambre des Députés le 22 Juin 1897.

(2) Voir M. Loutschesky : *Revue Historique de 1895* et M. Deschanel : Discours prononcé à la Chambre des Députés le 10 Juillet 1897.

CHAPITRE TROISIÈME

Etat actuel de la petite propriété en France

Pour étudier le sol de la France au point de vue de la répartition, il convient de se reporter aux sources statistiques.

Plusieurs sortes de documents peuvent nous renseigner sur l'état actuel de la petite propriété en France. Ce sont : les statistiques des cotes foncières, les enquêtes agricoles décennales, enfin l'enquête sur la propriété rurale en France à laquelle il a été procédé par le ministre de l'Agriculture en 1908.

1° STATISTIQUES DES COTES FONCIÈRES

La cote foncière est l'inscription au rôle de la contribution foncière, pour un certain chiffre d'impôts, d'un seul propriétaire pour toutes les terres qu'il possède dans une même commune. Cette définition prouve que les cotes foncières ne sont qu'un procédé d'information imparfait, car il ne correspond ni au nombre des parcelles, ni a celui des propriétaires. En effet, une parcelle est une pièce de terre distincte des autres, soit par son propriétaire, soit, si son propriétaire est le même, par son emplacement ou par son genre de culture.

Une même cote peut donc s'appliquer à un grand nombre de parcelles, même contigües, mais distinctes par leur mode de culture. C'est ainsi qu'il y a en France environ 13 millions de cotes foncières pour 150 millions de parcelles, (Bourguin, *Les systèmes socialistes et l'évolution économique*, 3e Ed. 1907, p. 433).

Il n'y a pas davantage correspondance entre le nombre des cotes et celui des propriétaires ruraux ; une propriété peut se trouver située dans deux ou plusieurs communes ; et elle sera alors l'objet de plusieurs cotes. En outre, il arrive fréquemment que, par erreur ou par négligence, des terres qui appartiennent à un seul propriétaire dans une même commune sont cependant imposées sous plusieurs cotes ; il s'agit, par exemple, de parcelles qui ont appartenu jadis à plusieurs propriétaires différents, puis qui se sont trouvées réunies ultérieurement sur la tête d'un même possesseur. Si ces diverses mutations ne sont pas fidèlement relevées, les domaines seront portés comme appartenant encore à des propriétaires différents, alors qu'ils se trouvent confondus dans le même patrimoine. D'autre part, une même personne peut avoir des propriétés dans des communes différentes, et autant de cotes seront établies au nom de cette personne qu'il y aura de communes distinctes où elle possèdera des parcelles.

Quelles que soient les imperfections des cotes, l'Administration des Contributions directes a cru pouvoir dégager de leur nombre celui des pro-

priétaires, et établir le rapport qui existe entre ces deux nombres. Dans le travail auquel elle s'est livrée en 1879 et 1881, ce rapport s'est élevé à $\frac{59,4}{100}$ (*Bulletin de Statistique et de législation comparée du Ministère des Finances,* Mai 1883, p. 600). D'après cette méthode, le nombre total des propriétaires fonciers après réduction approximative des cotes foncières, a été estimé à 8.454.218, chiffre comprenant à la fois les propriétaires urbains et les propriétaires ruraux, c'est-à-dire les propriétaires même de surfaces bâties. Mais, la propriété non bâtie et la propriété bâtie se trouvant mélangées dans ces statistiques il est impossible d'opérer un triage entre les unes et les autres. Sans doute, depuis 1883, l'Administration additionne séparément les cotes de la propriété bâtie et celles de la propriété non bâtie ; mais, depuis cette réforme, le sol des maisons continue à figurer parmi les cotes des propriétés non bâties dont le nombre n'est pas modifié, et il est impossible de connaître le nombre des maisons qui n'ont pas de dépendances agricoles, car les statistiques ne nous donnent de renseignements que sur la propriété bâtie en général. Les statistiques financières ne fournissent donc pas de renseignements bien précis sur la petite propriété en France ; elles nous apprennent seulement que le nombre des propriétaires fonciers est de 8 millions et demi. Seules, les statistiques agricoles permettent de serrer la réalité de plus près.

II. — LES STATISTIQUES AGRICOLES

On sait que les statistiques agricoles ont été, en principe, dressées tous les 10 ans, dans la seconde moitié du XIX[e] siècle : 1862, 1882, 1892 il n'y en a pas eu en 1872 en raison des malheurs de la patrie). La statistique agricole de 1882 donne des renseignements précis : « les 12 millions des cotes agraires et les 125 millions de parcelles relevées dans cette enquête représentent les biens-fonds de 4.835.246 propriétaires ruraux, dont 1.309.904 n'exploitent pas eux-mêmes et résident généralement à la ville, et 3.525.342 se livrent à l'exploitation du sol... Rapproché du total donné par le Ministère des Finances, pour l'ensemble des propriétaires du sol (8.454.218) le nombre total des propriétaires ruraux en diffère de 3.618.972 chiffre qui représenterait dès lors le nombre des propriétaires qui ne possèdent que des immeubles n'ayant aucune dépendance agricole appréciable, qu'ils demeurent à la ville ou même à la campagne. C'est une proportion de 13, 37 propriétaires ruraux contre 10 de l'autre catégorie » *Statistique agricole* de 1882, p. 316 et 317). Le chiffre de 4.835.246 propriétaires ruraux, accusé par la statistique de 1882, est en décroissance sur celui qui résulte de la précédente statistique agricole (1862) ; il était alors de 5.240.215, d'où une diminution d'environ 405.000 propriétaires ruraux dans cet intervalle. Mais elle s'explique en partie par la perte de l'Alsace-Lorrai-

ne (187.000 propriétaires), de sorte que, déduction faite de cette perte, la diminution des propriétaires ruraux, en 1882, par rapport à 1862, se réduit à 218.000.

Lors de la statistique annuelle de 1892, on a renoncé à dresser la statistique des propriétaires ruraux, et on a cherché seulement le chiffre de ceux qui cultivent eux-mêmes leurs domaines (soit une partie du nombre total). Ces propriétaires ruraux, exploitant par eux-mêmes étaient : en 1862, 3.799.759, en 1882, 3.525.342, en 1892, 3.387.254, d'où une diminution progressive et continue qui s'est produite par la perte de 138.000 unités entre 1882 et 1892.

Le nombre des propriétaires ruraux étant évalué ainsi à environ 4 millions, il s'agit maintenant de rechercher quelle est l'étendue des terres sur lesquelles ils dépensent tout ou partie de leur travail et de leur temps, en d'autres termes quelle est la superficie de la petite propriété. Nous rappelons qu'au point de vue officiel, on entend par grande propriété, en France, celle dont la superficie dépasse 40 hectares, par moyenne propriété celle de 10 à 40 hectares, les petites propriétés étant celles de 1 à 10 hectares, et les très petites propriétés celles de 1 hectare et au-dessous : telles sont les divisions administratives. Or, si l'on compare les enquêtes agricoles de 1882 et de 1892, (*Statistique agricole de la France de* 1892, p. 363 et suiv.) on trouve les résultats suivants :

Nombre des exploitations, milliers :

	Moins de 1 hect.	1 à 10 hectares	10 à 40 hect.	40 et au-dessus
1882	2.168.000	2.635.000	727.000	142.000
1892	2.235.000	2.618.000	714.000	138.000

Ce rapprochement montre que de 1882 à 1892 seule la très petite propriété a réalisé des progrès ; elle représentait, en effet, 2.10 % en 1882, en 1892, 2.68 % du territoire agricole. La petite propriété (1 à 10 hectares) était descendue de 22,92 %, à 22,77 % du territoire agricole dans la même période ; la moyenne propriété de 29,93 % à 28,99 % ; enfin, la grande propriété n'occupait plus, en 1892, que 45,56 % de la surface cultivable, et encore il convient de remarquer que les bois appartenant à l'Etat n'ont pas été défalqués pour l'établissement des statistiques de 1882 et de 1892 ; abstraction faite de leur contenance, la proportion véritable de la grande propriété n'était guère que de 38,5 % (voir *Statistique agricole* de 1892, p. 363).

III. — L'enquête agricole officielle de 1908

Le 10 Octobre 1908, M. Ruau, alors Ministre de l'Agriculture, prit l'initiative d'une enquête sur la situation de la petite propriété rurale en France. Les statistiques de 1892 avaient, en effet, le défaut d'avoir vieilli ; en 1902, on avait hésité à les renouveler en raison des frais occasionnés par des travaux de ce genre ; puis on les accusait de donner des renseignements inexacts, en raison de la base qu'elles avaient adoptée : la répartition

des exploitations au lieu de la répartition des propriétés. L'enquête de 1908 a été faite pour l'ensemble de la France, mais, au lieu de suivre les cadres rigoureux tracés pour les diverses catégories de propriétés par la terminologie administrative, le Gouvernement a laissé la plus grande latitude à ses correspondants (professeurs départementaux d'agriculture et Présidents des Chambres de Notaires) pour évaluer eux-mêmes rationnellement l'étendue des diverses catégories de propriétés dans leur région. Loin de leur imposer des classifications, on leur a demandé : qu'entendez-vous par petite, moyenne ou grande propriété, dans les diverses régions agricoles de votre département, en tenant compte de la nature diverse des cultures, de la valeur vénale du sol, et, en général, de tous les éléments naturels, économiques et sociaux ? (*La petite propriété rurale en France. Enquêtes monographiques* 1908-1909, Paris, Berger-Levrault). D'autre part, on a pris soin, dans cette enquête, d'éviter de confondre la notion d'exploitation avec celle de propriété, le domaine d'un seul propriétaire pouvant être divisé en plusieurs petites exploitations distinctes, et, à l'inverse, plusieurs petits domaines contigüs étant réunis quelquefois par des fermiers en une seule et vaste exploitation.

Les réponses qui ont été faites à la question posée montrent que la conception de la superficie formant la limite de la petite propriété est loin d'être la même dans toutes les régions de la France. La petite propriété paysanne, c'est-à-dire

celle correspondant à peu près à la définition donnée par M. Souchon (une propriété moyenne dont la production doit être assez abondante pour nourrir le maître et sa famille à la double condition que cette famille ne soit pas excessivement nombreuse et que tous ses membres consacrent leur activité aux soins de l'exploitation, *La propriété paysanne*, p. 10) doit être comprise entre un demi hectare (culture maraîchère de la Côte d'Azur) et 50 hectares (terres à blé de la Sologne). Les correspondants du Ministère font commencer la grande propriété à quatre hectares (vignobles de la Meurthe-et-Moselle) ou seulement à 120 hectares (hauts plateaux du Soissonnais, où est pratiqué l'élevage du mouton) ; ils appellent petit propriétaire celui qui possède 3 à 5 hectares de prairies ou de vignes dans la région montagneuse de l'Ain, et celui qui possède moins de 30 hectares dans la région de grande culture industrielle de l'Aisne. Dans un même département, la Côte-d'Or, ils considèrent comme un petit propriétaire celui qui n'a pas plus de 2 hectares 80 de vignes, et celui qui a moins de 20 hectares de céréales. A l'inverse, ils fixent la limite supérieure de la petite propriété tantôt à un hectare (région vinicole et culture maraîchère en Meurthe-et-Moselle), et tantôt à 30 hectares (polders du Mont-Saint-Michel). Est dénommé grand propriétaire celui qui possède plus de quatre hectares de culture maraîchère, florale ou fruitières aux environs de Tours ; mais dans l'Indre, ne mérite ce titre que celui qui dirige une exploitation de 400 hectares.

Cette diversité d'appréciation n'a rien que de conforme à la logique : la superficie des diverses catégories d'exploitations agricoles varie nécessairement suivant les cultures : si les primeurs, les fleurs, les graines sélectionnées, n'exigent pas une grande surface pour donner un produit annuel important, au contraire la mise en valeur des pâturages, l'exploitation des bois doivent être faites sur une étendue considérable pour entrer dans la catégorie des grandes propriétés. Les cadres des classifications administratives ont le tort de ne pas se prêter aux contingences des méthodes culturales ou de la valeur foncière du sol.

Ce qui peut se dégager de la grande enquête de 1908, c'est qu'il n'y a pas de tendance marquée à un accroissement de superficie des grands domaines, c'est-à-dire à la concentration des propriétés rurales.

En effet, voici le résultat accusé par la statistique de la superficie des exploitations en hectare, entre 1892 et 1908 :

	Moins de 1 hect.	1 à 10 hectares	10 à 40 hectares	plus de 40 hect.
1892	1.243.200	10.383.300	12.946.000	18.579.700
1908	1.228.597	11.559.342	14.825.298	16.270.556

De 1892 à 1908, la très petite propriété, celle de moins de 1 hectare, et la grande propriété, celle de plus de 40 hectares, sont seules en diminution, la première de 14.603 hectares, la seconde de 2.309.144 hectares. Quant à la petite propriété, elle réalise un gain de 1.161.439 hectares, et la moyenne est également en progrès de 1.878.398 hectares. Or, il ne faut pas se dissimuler que la

moyenne et la petite propriété ne sont point séparés par un fossé profond : sans doute, la moyenne propriété se distingue de la première par l'emploi permanent d'une main-d'œuvre salariée, mais bien des caractères communs réunissent ces deux formes de propriété. « Ce serait commettre une grande erreur, a dit fort justement M. Ruau, que d'opposer la petite propriété rurale à la propriété moyenne. Le moyen propriétaire, le plus souvent comme le petit, exploite directement son domaine. Très fréquemment il ne présente aucune affinité avec le grand propriétaire ; il est sorti des rangs des petits pour devenir moyen propriétaire, mais il ne songe point à passer dans la catégorie des grands terriens. Sa cause est presque toujours celle des humbles ; dans le monde rural il fait bloc avec les petits ; il se confond avec eux sur le terrain économique et social par une communauté d'intérêt et de tendance » (Discours prononcé par M. Ruau, Ministre de l'Agriculture, le 14 Mars 1909, au Musée social, J. O. du 16 Mars 1909, p. 2715).

Presque partout la grande propriété demeure stationnaire ou diminue : sur nos 87 départements, il en est trois seulement où se dessine depuis une vingtaine d'années un mouvement vers la concentration de la propriété : l'Eure, l'Oise et la Seine-et-Marne. Dans l'Eure et dans l'Oise, les grandes propriétés n'augmentent pas en nombre, mais elles étendent leur superficie en absorbant de petites propriétés voisines dont les titulaires émigrent vers les villes. Dans le Département de Sei-

ne-et-Marne, le développement de la grande propriété tient au caractère de domaine d'agrément que présente de plus en plus la possession de la terre dans cette région où abondent les forêts et les chasses. Le droit de chasse étant lié au droit de propriété, de riches financiers, de grands industriels parisiens acquièrent d'immenses territoires où ils peuvent donner satisfaction à leur sport favori ; ils évitent par là la gêne des enclaves et l'ennui de voir des voisins cueillir le gibier au passage. C'est avec ce caractère que la grande propriété se maintient et se développe dans les arrondissements de Melun, de Provins et de Meaux. Mais, sauf aux environs de Paris, dans le Soissonnais et dans l'Allier, rares sont les régions où les grands domaines sont en progression. Au point de vue du nombre, dans treize départements, au point de vue de l'étendue, dans trois départements, on observe une concentration de la propriété (Ministère de l'Agriculture, *La petite propriété rurale en France*, Enquêtes monographiques, 1908-1909, p. 290 et suiv.).

D'une façon générale, il y a augmentation en nombre et en superficie des petites propriétés. Seulement ici deux observations doivent atténuer la portée rassurante de cette constatation : 1° le mouvement d'accroissement de la très petite propriété (au dessous d'un hectare) est complètement nul ; celle-ci se trouve même en régression de 14.603 hectares ; 2° Si la petite propriété a gagné un million 176.042 hectares en superficie, le nombre de ses titulaires n'a pas augmenté d'une

manière parallèle. La superficie du territoire agricole occupée par de petits tenanciers s'est accrue depuis 20 ans, non pas parce que de nouveaux possédants sont venus grossir les rangs des anciens, mais parce que les petites propriétés tendent à s'arrondir et à se rapprocher des exploitations moyennes. Tandis que l'étendue occupée par la petite propriété a augmenté dans 52 départements, le nombre des petits propriétaires ne s'est élevé que dans 42 ; il a même diminué dans treize départements, alors que la décroissance de la petite propriété en superficie n'est constatée que dans cinq départements, et c'est généralement au détriment de la très petite propriété que les petits domaines se sont arrondis. Beaucoup de paysans, mécontents de leur vie trop restreinte sur une terre insuffisante en étendue comme en qualité, abandonnent leur exploitation pour aller chercher fortune à la ville.

En résumé, si les données de l'enquête de 1908 ne permettent pas de tirer une conclusion précise, il s'en dégage cependant cette impression que trois courants opposés dirigent le mouvement de la propriété foncière en France : la grande et la très petite propriété fléchissent, la moyenne se maintient et la petite progresse, mais plutôt par la superficie que par le nombre de ses détenteurs, et, si la petite propriété arrive à se maintenir, c'est d'une part à cause de l'émigration constante vers les villes de ceux qu'un domaine insuffisant ne saurait retenir au sol, et, d'autre part, à raison de la faible natalité qui permet aux petits

possédants de conserver leur position. « Il n'y a pas de concentration foncière ; on constate même un développement assez sensible de la petite propriété. Oui, mais à quel prix se produit-il ? Nous l'avons vu. La propriété paysanne s'est enrichie des dépouilles de la très petite propriété. Ce qui assure sa prospérité, c'est l'émigration vers les villes et la restriction des naissances, de sorte qu'elle manque à sa fonction sociale de reconstituer une réserve de population toujours prête à renouveler la race appauvrie par le travail industriel et par les agglomérations urbaines » (Augé-Laribé, *La situation de la propriété rurale en France*, d'après une récente enquête officielle, revue d'économie politique, 1910, p. 81).

Il reste donc à craindre, en présence d'un mouvement d'extension de la petite propriété, qui n'est ni très puissant ni uniforme dans toute la France, que son avenir ne soit menacé, les circonstances économiques pouvant à tout moment venir rompre l'équilibre au profit de la grande propriété.

CHAPITRE QUATRIEME

Le Parcellement. — Les Inconvénients

Parmi les causes qui paralysent la progression de la petite propriété dont nous avons reconnu l'opportunité, figure incontestablement le parcellement.

M. Vigouroux (1) constate « que le pays morcelé en parcelles ridiculement petites sur lesquelles les animaux et les machines ne peuvent plus se mouvoir, se couvre de murs, de haies et de barrières ».

« De partage en partage, dit-il, un domaine arrive à un tel point de fractionnement qu'en l'état actuel de la science des transports et des débouchés, chaque fraction est insuffisante pour qu'une famille puisse s'établir. Il s'ensuit la vente forcée, souvent à des conditions désastreuses, et le départ pour des centres ouvriers, où les bras ne manquent pas, de cultivateurs qui ne demanderaient pas mieux que de rester à la campagne ».

Nous nous proposons de signaler d'abord les inconvénients du parcellement ; nous indiquerons ensuite les remèdes qu'on a voulu lui appor-

(1) *Journal Officiel* du 20 Mars 1910. Rapport de M. Vigouroux le 18 Février 1910. *Annexe N° 3109*, Doc. parl., 1910, p. 132.

ter et les tentatives qui ont été faites à cet égard, soit en France, soit à l'Etranger. Enfin, nous analyserons les lois récentes qui, dans la plupart des pays et même en France, s'efforcent de contribuer au développement de la petite propriété rurale.

I. — LE PARCELLEMENT. — SES INCONVÉNIENTS

Le parcellement c'est le fait qu'un domaine appartenant à un seul propriétaire est divisé en plusieurs parcelles ou exploitations séparées les unes des autres et situées sur des points distincts de la surface d'une seule commune, ou même de plusieurs communes.

Quand un domaine rurale est ainsi morcelé, il est évident qu'il ne pourra atteindre le rendement qu'une terre d'un seul tenant rapporterait à son propriétaire : la dispersion des propriétés étant contraire aux intérêts agricoles. Or telle est la situation du sol en France plus que dans tout autre pays. Ce ne sont pas les statistiques officielles qui accusent cet état de fractionnement ; aucune ne nous indique si la dispersion des propriétés va en augmentant ou en diminuant ; elles se bornent à définir la parcelle « une portion de terrain plus ou moins grande située dans un même canton, triage ou lieu dit, présentant une même nature de culture et appartenant au même propriétaire. Un terrain appartenant à un seul propriétaire et partagé en dix champs d'une conte-

nance absolument distincte de ceux auxquels il est attenant, forme dix parcelles. Un champ d'une même culture appartenant à un seul propriétaire, divisé en deux par une haie, un fossé, un chemin ou une autre limite fixe, forme deux parcelles » (*Recueil méthodique des lois, décrets, règlements, instructions sur le cadastre de la France*, n° 130, 132 et 133). Mais, même en l'absence de statistiques, il est facile de constater que les domaines, en France, sont excessivement morcelés. Arthur Young l'avait déjà remarqué, lors de son voyage en France, en 1786 ; il déclarait avoir vu dans un grand nombre de commune de la Champagne des centaines de parcelles de 10 ares, de 5 ares, et même de 2 ares, et encore aujourd'hui il reste vrai que les propriétés françaises sont dispersées à l'excès ; or, de l'avis unanime, cette dispersion est une des causes qui entravent le plus les progrès de la petite propriété, le petit propriétaire, y rencontrant des obstacles constants à l'amélioration du sol qu'il possède.

La propriété où domine le parcellement se trouve en état d'infériorité à beaucoup d'égards et notamment sous le rapport : 1°) de la spécialisation des cultures ; 2°) des améliorations foncières ; 3°) des frais de main-d'œuvre ; 4°) de la culture intensive ; 5°) de la valeur vénale (Boulay, *De la dispersion des propriétés et des moyens d'y remédier*, Thèse, Nancy, 1902, p. 4 et suiv.).

1° Au point de vue de la *spécialisation des cultures*, le parcellement est un mal. Il est évident que la culture est d'autant plus productive qu'elle

s'adapte mieux aux propriétés du sol ; l'idéal serait de cultiver l'herbe dans les sols à prairies, le blé dans les terres à céréales. (Eugène Risler, *Géologie agricole*, Tome I, p. 25). Or, cette adaptation de la culture aux qualités naturelles de la terre est d'autant plus difficile que le parcellement de la propriété est plus accentué. Dans les herbages, les prairies encloses de grande étendue donnent d'excellents résultats et nourissent de nombreux troupeaux, et les animaux domestiques, lorsqu'ils sont groupés, sont plus gais et mangent de meilleur appétit. Mais les frais de clôture sont trop élevés pour que le propriétaire d'herbages de faible étendue puisse les avancer ; (le prix de revient de clôture est d'au moins un franc par mètre). En outre, le parcellement de la propriété impose l'assolement triennal, parce que l'exigüité des parcelles ne permet pas d'assurer d'une façon régulière et permanente le même genre de culture sans épuiser le sol ; or, l'assolement triennal, comportant une année de culture préparatoire à une culture de blé, suivie elle-même d'une autre récolte de céréales, est essentiellement producteur de grains, mais fournit peu de fourrages, nourrit peu de bétail et par conséquent ne procure pas les engrais nécessaire à l'obtention de rendements abondants. Aujourd'hui la rotation triennale n'a cessé de perdre du terrain devant des méthodes plus rationnelles et plus souples qui reposent sur le principe de l'alternance ; mais ces progrès ne sont pas possibles lorsque les pièces de terres sont morcelées, enclavées les unes

dans les autres ; pour éviter les dégâts causés par les allées et venues des exploitants, elles doivent être cultivées, ensemencées, récoltées à la même époque de l'année. Comment, dans ces conditions, pourrait-on transformer les systèmes de culture ?

2° *Les améliorations foncières* sont très difficiles relativement aux parcelles dispersées d'un même domaine ; car, en l'absence de chemins d'accès, chaque propriétaire ne peut pas cultiver sa portion comme il l'entend ; il lui est impossible de modifier l'état de la culture sans obtenir l'assentiment des propriétaires voisins, et ceux-ci ne comprennent pas toujours que leur intérêt personnel est lié à l'intérêt général de la région. La création des chemins d'exploitation exige l'abandon d'une petite surface de terre ; les propriétaires se refusent à y consentir, n'espérant pas en tirer d'avantages suffisants. Et cependant l'établissement de chemins d'exploitation est aussi utile que le draînage pour la mise en valeur du capital foncier. Mais il faut compter avec la rivalité naturelle entre voisins qui se jalousent, qui emploient tous les moyens en leur pouvoir pour mettre obstacle à l'amélioration des parcelles dont ils n'ont pas la propriété.

L'esprit étroit, l'insuffisante culture intellectuelle des exploitants sont les principales causes de la stagnation de l'industrie agricole dans les régions où domine le parcellement.

3° *Les frais de main-d'œuvre* sont bien plus onéreux quand une même propriété est dispersée en plusieurs parcelles ; un temps précieux est

alors perdu en déplacements incessants d'une pièce à l'autre. « Considérons un des cas les moins favorables à notre thèse, écrit M. Voitellier, celui où les bâtiments d'exploitation se trouvent au centre des terres à cultiver et des communes d'étendues différentes, ayant un rayon moyen de deux à cinq kilomètres ; supposons qu'un cultivateur y ait à labourer une pièce de 50 ares ou deux pièces de 25 ares très voisines, à la distance de deux à cinq kilomètres ; la pratique nous enseigne qu'un attelage ordinaire retourne environ 35 à 40 ares dans la journée. Le travail ne pourra donc être terminé que le lendemain et le laboureur devra revenir trois fois à son chantier. En négligeant le temps qui s'écoule entre l'arrivée de l'attelage aux champs et le moment où la charrue commence à marcher (et ceux qui connaissent la vie rurale savent combien on peut en perdre facilement ainsi) le cultivateur aura perdu une heure s'il travaille à deux kilomètres de la ferme, deux heures et demie s'il a cinq kilomètres à parcourir, et ses chevaux, en effectuant le trajet, se seront fatigués sans effet utile » (Voitellier, *Améliorations de l'exploitation du sol en France*, Meaux, Le Blondel, 1899, p. 11).

Ce ne sont pas seulement les pertes de temps, c'est également l'élévation du coût des travaux qu'occasionne le parcellement ; il est aujourd'hui reconnu que l'emploi des moissonneuses lieuses réduit notablement les frais des récoltes. La récolte à la main d'un hectare de blé coûte 41 fr. 80; l'emploi des moissonneuses lieuses réduit cette

dépense à 27 fr. 28 (Cf. les renseignements donnés par M. Bénard, Président de la Société d'Agriculture de France, Séance du 12 Avril 1899). Or, le parcellement empêche d'utiliser les moissonneuses lieuses parce que leur fonctionnement exige, pour ne pas endommager la propriété du voisin, l'établissement d'une piste de 1 m. 50 de largeur autour de la pièce à faucher ; et la perte de cette bande de terre représente un gros sacrifice avec la multiplication de parcelles de faible étendue ; l'agriculteur dont les domaines sont morcelés ne peut donc pas profiter du perfectionnement de l'outillage mécanique. M. Bénard rapportait dans la séance précitée de la Société Nationale d'Agriculture, l'exemple d'un domaine de 21 hectares 60 centiares, resté presque totalement en friches à cause de sa division en 502 parcelles, la plupart si petites que la charrue ne peut être employée utilement à les labourer, et les frais de main-d'œuvre empêchent de les bêcher à la main. Ajoutons que le cultivateur désireux d'éviter les déplacements coûteux ne recule pas devant une exécution hâtive et grossière pour terminer complètement son travail. Il est donc certain que les cultures morcelées demeurent fatalement réfractaires à l'emploi des machines agricoles.

4° Elles ne sauraient profiter davantage de l'emploi rationnel des engrais. Ceux-ci ne peuvent être appliqués que moyennant une connaissance parfaite de la couche arable en éléments fertilisants principaux (azote, acide phosphorique,

chaux et potasse). Seule, une analyse chimique permet de déterminer la formule d'une bonne fumure économique ; mais celle-ci coûte cher, et le propriétaire d'un domaine morcelé préfère procéder par tâtonnements successifs, bien qu'ils ne donnent jamais que des résultats approximatifs. Pour la même raison, les régions morcelées n'utilisent pas les distributeurs spéciaux pour l'épandage des engrais et, en l'absence de machines, les ouvriers agricoles, incommodés par les substances fertilisantes, acides et malodorantes, refusent de les semer à la main.

5° Pour toutes ces raisons la propriété dispersée en plusieurs parcelles *diminue toujours de valeur*. En dehors de la banlieue des villes, où les bénifices de la culture maraîchère rendent plus intense la demande de terres, les propriétés décroissent singulièrement de valeur ; l'agronome allemand Taher évaluait cette dépréciation jusqu'à la moitié (De Foville, *Le morcellement*, 1885, p. 155, Note 2).

« L'inconvénient du parcellement est aggravé encore par l'incertitude des limites et le nombre des procès qui s'élèvent à cet égard. C'est un dicton bien connu des cultivateurs que les haies marchent ; leur voyage est rendu d'autant plus facile que les agents nécessaires à la végétation les aident à prendre la direction qu'on les oblige à choisir ; on cite des exemples de déplacement de deux à trois mètres obtenus en 50 ans » (Enquête de la Commission extra-parlementaire du cadastre, Fascicule n° IV, p. 476, Ministère des Finances).

La plus petite portion de terre est l'objet d'âpres convoitises de la part de chacun ; pour le plus léger motif, la guerre éclate entre deux voisins ; de là des dépenses hors de proportion avec l'importance de l'objet en litige, et qui seraient plus utilement appliquées à l'amélioration du sol. La dispersion des propriétés influe même sur le revenu susceptible d'être tiré du droit de chasse. Si les propriétaires d'un territoire cherchent à s'entendre pour louer la chasse sur leurs terres, ils doivent être d'accord pour trouver les actionnaires, le refus de l'un entraînant défense de passer sur son champ et rendant ainsi la chasse impossible.

Pour toutes ces causes le parcellement nuit à la valeur du droit de propriété en diminuant le prix de vente de chaque exploitation, et ainsi se dégage la nécessité absolue d'opérer la réduction du nombre des parcelles. Il faut que l'enchevêtrement des terres disparaisse, pour que la petite propriété soit susceptible de produire tous les avantages qu'on en attend.

Quels sont donc les motifs de cette crise dont souffrent les propriétaires ruraux ? On en a cherché les origines dans les lois révolutionnaires qui ont prescrit la vente des domaines nationaux. En réalité, nous l'avons vu cette situation est bien antérieure à l'époque révolutionnaire, et l'on peut dire qu'elle est le résultat du travail continu des siècles. Vers la fin de l'ancien Régime, Arthur Young, dans son voyage en France au cours des années 1787-1788-1789, constatait déjà l'état de division ex-

trême du sol : « Les petites propriétés du paysan se trouvent partout, à un point dont nous n'avons pas idée en Angleterre, et cela dans toutes les parties du royaume, même celles où prédominent un autre régime (fermes, métairies) ; dans le Quercy, le Languedoc, dans une partie de la Gascogne, de la Flandre, de la Lorraine, ce sont les petites propriétés qui l'emportent ». Et il conclut : « Il y a, dans toutes les provinces de France, de petites terres, tout à fait disséminées, exploitées par leurs propriétaires, ce que nous ne connaissons pas chez nous. Le nombre en est si grand que j'incline à croire qu'elles forment le tiers du royaume » (Tome III, p. 31). Turgot écrivait déjà vers 1760 : « La division des héritages est telle que celui qui suffisait pour une famille se partage entre cinq ou six enfants ; ces enfants ne peuvent plus dès lors subsister uniquement de la terre » (Piogey, *Du morcellement du sol*, 1857, p. 12).

C'est également de la grande dispersion des propriétés que se plaint, en 1806, François de Neufchâteau (*Voyage agronomique dans la sénatorerie de Dijon*, 1806, p. 1 et 32) : « Avec les territoires hachés, cisaillés, l'agriculture ne peut pas plus grandir qu'un enfant qu'on garrotterait au berceau avec des liens de fer : la subdivision des terres portée à l'infini est un des principaux obstacles qui s'opposent en France au progrès de l'agriculture, et le plus grand service que la France puisse rendre au premier des arts serait d'indiquer le moyen de lever cet obstacle ou d'en atténuer l'effet ».

Il résulte incontestablement de là que le morcellement est un état très ancien de la propriété foncière en France, et il n'y a aucune exagération à affirmer que la division croissante de la propriété est la conséquence naturelle du développement de la civilisation et de l'augmentation du rendement de la terre (Boulay, *Thèse précitée*, p. 29 et suiv.) Au cours des temps, la propriété du sol, d'abord collective, devient individuelle, et, de génération en génération les partages se succèdent, restreignant sans cesse le lot de chacun à mesure que le droit exclusif de l'individu sur son lot s'affirme davantage. En même temps, les lois successorales contribuent à accentuer ce mouvement ; il en est ainsi surtout dans une législation comme la nôtre, qui prescrit en principe le partage en nature des immeubles entre les héritiers du propriétaire (art. 826 et 832 C. civ.). La part de chacun tend alors à se réduire à une parcelle infinitésimale dont le revenu est à peine suffisant pour assurer l'existence du propriétaire. A la vérité, la pratique des clauses d'inaliénabilité pourrait avoir pour résultat de restreindre le morcellement ; mais la jurisprudence ne les reconnaît valables que dans une étroite mesure à condition qu'elles soient temporaires, et justifiées par un intérêt sérieux, par exemple le désir d'éviter que le propriétaire, à raison de son jeune âge, ne soit porté à gaspiller follement le bien qu'il a acquis.

Des causes sociales sont venues également contribuer à la division de la propriété foncière. Aux

XVII[e] et XVIII[e] siècles, les seigneurs et les nobles abandonnaient volontiers leurs domaines pour aller dépenser leurs revenus à la Cour, où ils menaient un train de vie exagérée ; ils ne pouvaient soutenir cette existence sans entamer leur capital. Ainsi disparurent peu à peu les grands domaines, effrités morceaux par morceaux, en raison des ventes continuelles qui ~~enchérissaient~~ les vilains habitant autour du manoir.

La petite propriété se créa sous l'empire de ces causes multiples, et ainsi se trouva vérifiée cette loi inéluctable d'après laquelle la terre passe peu à peu dans les mains de ceux qui savent en tirer le meilleur parti. « Ailleurs les brochets mangent les goujons ; ici ce sont les goujons qui ont mangé les brochets ». (De Foville, *Le morcellement*, p. 115). Donc, dès avant 1789, le Tiers-Etat détenait une grande partie du sol de la France ; le morcellement du sol a commencé sous l'ancien Régime, mais incontestablement il a été augmenté. 1°) dans une faible mesure par la vente des biens nationaux sous la Révolution ; 2°) surtout par le code civil qui, s'inspirent de l'idée égalitaire, en poursuit jalousement l'application dans les partages successoraux. Aussi le régime héréditaire du code civil a-t-il pu être qualité non sans raison de « machine à hâcher le sol ».

Les causes du morcellement des terres étant connues, il reste à se demander s'il existe des moyens ayant pour but de remédier à cette situation.

CHAPITRE CINQUIEME

LES REMÈDES AU PARCELLEMENT. — LE REMEMBREMENT. — TENTATIVES EN CE SENS A L'ETRANGER ET EN FRANCE.

En présence de la division traditionnelle du territoire français, le seul procédé qui puisse remédier à l'enchevêtrement des terres et aboutir à une division nouvelle plus conforme aux besoins de l'agriculture moderne est le remembrement : c'est l'opération consistant à remplacer dans une commune ou dans une section de commune, pour les différents exploitants, un droit de propriété s'exerçant sur un domaine aggloméré de même valeur, et, autant que possible, de même nature. Telle est la notion du remembrement qui paraît résulter des conceptions les plus récentes : La loi du Grand Dûché de Gotha, sur ce sujet, le 5 Novembre 1853, adopte la définition suivante : l'échange de parcelles enchevêtrées appartenant à divers propriétaires, effectué de telle sorte que chacun de ceux-ci obtienne une propriété autant que possible d'un seul tenant et dans la situation la plus favorable pour une exploitation agricole (Cf. Poisson, *Du remembrement de la propriété foncière dans les pays germaniques*, Thèse Paris, 1903, p. 1).

Les avantages économiques du remembrement sont faciles à énumérer :

1° Il engendre la diminution du nombre des

parcelles qui composent chaque propriété. Il ne réduit pas seulement le nombre des parcelles, mais il modifie leur forme, la distance qui sépare chacune d'elle soit du centre d'exploitation soit des autres parcelles dépendant du même domaine, enfin il augmente les facilités offertes pour y accéder librement.

La création d'un réseau régulier de chemins d'accès paraît-être du terrain pris à la culture ; il n'en est rien cependant, et, au total, ce sont des économies de terrain qui se trouvent réalisées par la suppression d'un grand nombre de lisières, par la disparition de beaucoup de haies, des fossés rendus jusque-là nécessaires par l'existence du droit de pâture. Des parcelles restées longtemps meubles, à cause de leur émiettement, de leur éloignement, du défaut d'accès libre, des eaux stagnantes que favorisait la nature du sol, recouvrent leur aptitude à la culture.

2° Et surtout le remembrement produit la libération de la culture pour chaque propriétaire individuel, maître désormais d'adopter le genre d'exploitation qui lui convient et de substituer à l'assolement triennal, l'assolement à culture alternante qui permet d'obtenir des récoltes ininterrompues (1).

Grâce à ces perfectionnements, la culture devient plus intensive, celle des fourrages notamment peut gagner du terrain ; c'est ainsi que le trèfle, qui, avec l'assolement triennal, ne peut

(1) Voir page 79.

trouver place que dans la jachère, où il risque d'être étouffé par les mauvaises herbes venues parmi les céréales d'été, succède facilement aux plantes sarclées, qui nettoient le sol. La luzerne est également une culture qui peut occuper le sol deux années de suite.

L'accroissement de la quantité de fourrages est un facteur de prospérité pour une exploitation rurale, parce qu'il permet d'entretenir un plus nombreux bétail, et de disposer d'une plus grande quantité de fumier pour les engrais. Alors deviennent possibles les cultures industrielles, celle de la betterave notamment : et, par une série de réactions et répercussions heureuses, car tout s'enchaîne dans l'agriculture, la culture de la betterave exerce sur le sol son heureuse influence, qui améliore à son tour le sort des autres plantes et accroît même la production des fleurs.

Tous ces éléments réunis contribuent à l'augmentation du rendement de la propriété rurale, et, par suite, à l'accroissement du bien-être ; la valeur vénale des fonds évolue vers la hausse, ce qui correspond à une élévation du capital national. Les propriétaires trouvent, en conséquence, du crédit plus facilement, et ils sont à même de mieux faire honneur à leurs engagements, soit par l'augmentation du revenu net de la culture, soit par la hausse des prix de vente de leurs domaines.

A tous ces avantages d'ordre économique, le remembrement en ajoute un de nature juridique ; il engendre la certitude des limites, et tarit la plupart des litiges entre voisins. D'autre part, la

surveillance s'exerce plus aisément sur toute l'étendue du domaine ; les spoliations, les rapines, sont plus difficilement pratiquables. Le remembrement paraît donc être la conséquence naturelle de la constitution individualiste et de l'exploitation autonome de la propriété foncière à l'époque contemporaine. Quelles sont les tentatives qui ont été faites pour son organisation soit à l'étranger, soit en France ?

SECTION I

LE REMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE A L'ÉTRANGER

Les pays étrangers et surtout les Etats allemands ont compris depuis longtemps les grands avantages qui découlent du remembrement de la propriété foncière. Cette opération était particulièrement nécessaire en Allemagne à cause des formes historiques qu'a revêtu l'établissement des populations germaniques, lors des invasions, et dont la trace a subsisté longtemps à travers les siècles (Cf. Poisson, *Thèse précitée*, p. 5 et suiv.).

Les villages germaniques se présentent généralement sous la forme d'agglomérations entourées de petits jardins ; le reste du sol cultivable est divisé en vastes quadrilatères appelés « gewanne », divisés à leur tour en un nombre variable de minces bandes longitudinales groupées en trois zônes soumises à l'assolement triennal (céréales d'hiver, céréales d'été, jachère). Chaque habitant possède une bande longitudinale de chacune des zônes de ce

quadrilatère ; il en est ainsi depuis une longue tradition. Donc, dès l'apparition de la propriété individuelle en Allemagne, le morcellement a été excessif. Il a pour origine le désir du législateur primitif d'attribuer à chaque habitant une part égale du territoire cultivé, comprenant lui-même un nombre correspondant de parcelles similaires. Ce morcellement s'est accru encore par la suite sous l'influence des partages successoraux, les héritiers exigeant chacun une part égale des terres de toute nature laissées par le défunt.

Un pareil enchevêtrement de parcelles a engendré l'assolement communal obligatoire (*flurzwang*) : l'époque des labours, des semailles, de la moisson devait être déterminée par l'autorité communale, car, en l'absence de chemins ruraux, toutes les pièces de terres d'une même commune devaient être soumises aux mêmes opérations agricoles avec une rigoureuse simultanéité, et, pour les accomplir aux mêmes époques, la pratique de cultures similaires était indispensable ; ainsi s'explique que les terres arables de chaque village aient été partagées en un certain nombre de zônes correspondant à celui des années exigées par l'assolement, et que l'assolement des cultures se soit effectué par zônes, celles-ci étant tour à tour consacrées d'une manière exclusive à la culture d'une seule plante. Avec un pareil régime, l'évolution de la technique agricole était forcément paralysée, et la population rurale manifesta de plus en plus le désir, au cours du siècle dernier, de s'affranchir de l'assolement communal

obligatoire. Dans ce but, il fallait accroître la production de fourrage, et, pour cela, soustraire les prairies au droit de parcours ; une pareille initiative put être prise facilement par les seigneurs et les plus grands propriétaires fonciers ; mais les petits exploitants se heurtèrent à plus de difficultés. Cependant, si la propriété foncière devait rester indéfiniment soumise au régime traditionnel qui supprimait toute liberté dans la direction de la culture, elle était nécessairement condamnée à ne pas profiter des améliorations techniques que permet l'emploi des machines et des engrais. Aussi la réunion des parcelles dispersées appartenant à un même propriétaire apparaissait comme une réforme indispensable pour assurer le progrès agronomique.

Ce programme s'était depuis longtemps imposé, et, *dès le XVI^e siècle* on constate des tentatives de remembrement pratiquées dans la Souabe (1), elles sont connues sous le nom de *vereinoedungen*. Elles étaient destinées à séparer chaque exploitation des autres, et à réaliser l'isolement *vereinoedung* ; cf. Poisson, p. 32). Cette opération, abandonnée d'abord à l'initiative des habitants, mais réalisable seulement moyennant l'unanimité des propriétaires intéressés, fut ensuite reprise par les Princes qui à partir de 1692, s'arrogèrent le droit d'imposer l'opération quelque fut le nombre des opposants. Mais ce fut surtout en Prusse que se développa la législation relative au remem-

(1) La première dont on trouve la trace dans les documents eut lieu en 1540 dans le Canonicat de Kempten.

brement. Par un Règlement du 1er Mai 1752, le Roi Frédéric II ordonna qu'on procédât en Poméranie à la séparation des domaines royaux qui se trouvaient enchevêtrés dans le territoire des villages avec les exploitations des habitants ; en même temps fut décidée la suppression des pâturages communs. Au début du XIXe siècle, des hommes d'Etat désireux d'améliorer le sort des propriétaires ruraux, les Ministres Stein et Hardeinberg reprirent avec vigueur l'œuvre de Frédéric II (1) ; l'Ordonnance du 7 Juin 1821 se propose d'affranchir la culture des entraves telles que les droits de pacage, de blandée, de parcours, d'affouage que lui imposait le droit médiéval. Une place y était faite, bien entendu, au remembrement des parcelles dispersées ; car, dès qu'une exploitation est assujettie à un droit de cette espèce, elle est qualifiée de propriété soumise à une jouissance commune, laquelle doit disparaître devant un remaniement général du sol, et les parcelles enchevêtrées doivent être remplacées par des biens autant que possible remembrés (2). Plus tard, l'Ordonnance sur les prairies, du 28 Octobre 1846, rendue pour le pays de Siegen, prescrit que les prairies, où des travaux d'irrigation s'imposent, pourront être remembrées.

Enfin, la loi importante du 2 Avril 1872 décide

(1) Le grand agronome Albrecht Taher, l'initiateur de la réforme de l'agriculture allemande au XIXe siècle, prit une part active à l'élaboration des textes définitifs.

(2) Dans cette législation le remembrement n'est pas une mesure principale et indépendante, mais une mesure accessoire et secondaire.

que désormais le remembrement d'un territoire pourra toujours avoir lieu à une double condition : 1° qu'il soit voté par les propriétaires possédant plus de la moitié de la surface considérée et plus de moitié du revenu net cadastral ; 2° et après approbation préalable par l'assemblée du cercle. Cette législation ne s'applique pas à l'ensemble du royaume, mais seulement aux huit provinces de la Prusse orientale, plus la Prusse occidentale : Posen, la Poméranie (à l'exception de la nouvelle Poméranie antérieure et de l'île de Rugen), le Brandebourg, la Wesphalie et les deux cercles rhénans de Ress et d'Uisbourg. Quant au surplus du royaume, certains Etats possédaient sur ces matières une législation préexistante (Nouvelle Poméranie antérieure et Rugen, Sohleswig-Holstein, Hanovre, Hesse électorale Nassau) ; les autres n'en avaient pas (Prusse rhénane, Hohenzollern). La Prusse dota ces dernières d'une législation et révisa celle des premiers (Voir sur ce point Poisson, *Thèse*, p. 49 et suiv.). L'Alsace-Lorraine elle-même fut appelée à bénéficier des réformes sur ce point ; une loi du 30 Juillet 1890 permet aux associations syndicales autorisées *d'imposer les échanges* de parcelles nécessaires pour la construction des chemins et l'exécution des travaux d'irrigation ou de dessèchement rentrant dans leurs domaines.

D'une manière générale, les caractères communs des nombreuses lois sur le remembrement en Allemagne sont les suivants : 1° le remembrement est obligatoire pour une unité territoriale déter-

minée en raison de l'enchevêtrement des cultures, quand il est demandé par la majorité, d'ailleurs variable selon les Etats, des propriétaires de ces territoires ; 2° L'autorité administrative intervient avec des fonctions diverses ; 3° L'effet juridique du remembrement est de détacher de la terre les droits du propriétaire et de les transformer en une créance à une valeur semblable. A la place de ces anciennes parcelles, le propriétaire reçoit autant que possible un terrain d'un seul tenant de même culture, étendue et situation, mais toujours de même valeur ; 4° les droits réels d'une autre nature que la propriété, par exemple les hypothèques, sont conservés sur le nouveau domaine ; seulement, comme il y aurait inconvénient à étendre une hypothèque d'une parcelle à toute l'exploitation, cette sûreté ne grève qu'une *part idéale du domaine nouveau, ne dépassant pas* la valeur de la parcelle ancienne. Certaines servitudes, notamment la servitude de passage, disparaissent ; enfin le droit au bail est également transporté sur le domaine nouveau, sauf résiliation possible par le fermier.

En entrant maintenant dans le détail, on voit que les conditions auxquelles est subordonné le remembrement obligatoire sont assez minutieuses : 1° Le remembrement doit être demandé ou consenti soit par certaines personnes déterminées, soit pas crtaines majorités. Nous avons déjà vu que d'après la loi de 1872, le remembrement n'est obligatoire, en Prusse, que s'il est voté par les propriétaires possédant plus de la moitié de la sur-

face et plus de la moitié du revenu net cadastral ; en outre, est nécessaire l'approbation d'une autorité administrative. La loi hanovrienne du 8 Novembre 1856 se contente de la même majorité ; il en est de même dans le Hohenzollern, et dans le Schleswig-Holstein.

Dans le royaume de Saxe, la loi du 23 Juillet 1861 se contente de la simple majorité. En Bavière, d'après la loi du 29 Mai 1886, il faut la majorité des propriétaires représentant plus de la moitié de la surface et de l'impôt foncier ; cependant, si le nombre total des voix descendait au dessous de 21, il faudrait une majorité des 3/5e. Dans le Wurtemberg (Loi du 30 Mars 1886), et dans le Grand Duché de Bade (Loi du 3 Mai 1886) la majorité des voix représentant plus de la moitié du capital foncier imposable est exigée. En Alsace-Lorraine, le Gouvernement allemand a conservé la majorité requise par la loi française du 21 Juin 1865, pour la formation d'associations syndicales autorisées (soit plus de moitié des voix représentant les deux tiers de la surface, ou les deux tiers des voix représentant plus de la moitié de la surface.

En Autriche, la loi du 7 Juin 1883 exige : a) que l'initiative de la proposition de remembrement émane de la majorité des propriétaires intéressés ; b) qu'une majorité nouvelle, comprenant plus de la moitié des propriétaires et les deux tiers des revenus cadastraux, approuve le plan de remembrement projeté. Cette législation, à cause de sa complication sans doute, ne paraît

pas avoir obtenu grand succès. Dans toutes ces législations, on voit que la majorité est comptée soit numériquement, soit eu égard à la surface possédée par les intéressés.

Chaque système présente incontestablement des avantages et des inconvénients ; l'attribution d'une voix à chaque propriétaire permet de ménager les droits de chacun, mais donne un avantage peut-être excessif aux petits tenanciers. A l'inverse, les lois qui, à l'exemple de la loi prussienne, se fondent sur la surface possédée, tournent au profit des grands propriétaires ; toutefois, dans une certaine mesure, leur influence est restreinte par la correction de la surface au moyen du capital ou du revenu qui sert de base à l'impôt foncier, de sorte que les terrains en friche ne compteront que pour une fraction de leur surface réelle ; il va sans dire que la mesure du droit de vote (la surface possédée ou, au contraire, l'élément nombre) varie suivant qu'il s'agit de pays d'aristocratie foncière, ou, au contraire, de région de petite propriété.

2° Il ne suffit pas toujours de la majorité légale pour décider le remembrement ; il faut parfois obtenir l'autorisation de l'Administration. D'après la loi prussienne du 2 Avril 1872, le remembrement n'est possible que sur le vote conforme du *Kreistag*, sur l'avis des *Kreisverordneten*, ou bien s'il s'agit d'une circonscription urbaine il devra être approuvé par le magistrat et les *Stadtverordneten* sur l'avis d'une commission spéciale élue par eux. Dans d'autres pays, comme le Hano-

vre, et les pays Rhénans, c'est la *General Kommission* qui décide de l'opportunité du remembrement ; dans d'autres pays encore (Bade, Wurtemberg, Bavière, Hesses, Alsace-Lorraine, Mecklembourg, Brunswick) l'autorité n'a qu'un droit de veto ; quant toutes les autres conditions se trouvent réunies, elle peut refuser son consentement si l'opération lui paraît inopportune.

3° Le remembrement a pour objet un territoire d'une étendue variable suivant les régions, et qui s'appelle la *Gemarkung* ou le *Feldmark* ; il s'agit d'un ensemble de pièces de terre, généralement situées dans le même village et soumises depuis des siècles à un système analogue de culture, dont les parcelles sont réciproquement enchevêtrées ; la délimitation du domaine soumise au remembrement est faite : en Prusse, par la *General Kommission*, et, dans les autres législations, par l'Assemblée Générale des intéressés.

D'une façon générale, les terrains bâtis ne sont pas compris dans le remembrement. Le déplacement des fermes n'est pas admis par la législation actuelle, sauf à titre exceptionnel ; de même le remembrement ne s'applique pas aux jardins, aux parcs, aux territoires affectés à des exploitations industrielles ou minières, à la culture maraîchère, à celle des fruits, de la vigne et du houblon ; en sont encore exemptes les parcelles contenant les tombeaux de famille, les prairies artificielles, les parcs pour le bétail et les bois ; il est nécessaire, en effet, d'empêcher le déboisement.

4° Le droit du propriétaire de parcelles disper-

sées consiste à recevoir, en échange du terrain qu'il abandonne, des parcelles nouvelles, choisies de manière à lui permettre la continuation de sa culture autant que possible dans les mêmes conditions qu'auparavant. Le principe est une compensation en terres, autrement dit l'échange en nature, l'indemnité en argent n'étant admise qu'à titre exceptionnel (loi prussienne de 1872, par. 4).

Une des lois les plus complètes à cet égard est celle du Wurtemberg, d'après laquelle (art. 37) chaque propriétaire doit recevoir, en échange du terrain abandonné, un terrain consacré à la même espèce de culture, où l'étendue et la qualité sont approximativement égales. Une soulte en argent n'est admise que pour compenser une faible différence de valeur, si les compensations en terres ne peuvent pas être rigoureusement adéquates ; ou pour remplacer une petite parcelle qui n'a pas d'équivalent ; ou enfin pour compenser une différence d'éloignement moyen entre les bâtiments d'exploitation d'une part, l'ensemble du domaine ancien et l'ensemble du nouveau domaine d'autre part. Dans tous les Etats domine donc la préoccupation de modifier le moins possible le système d'exploitation ancien ; les propriétaires qui possèdent des terres dans une commune limitrophe obtiendront, s'ils le demandent, les parcelles les plus voisines de la limite de cette commune.

5° Les droits des tiers ne peuvent pas être compromis par le remembrement. En principe, tout droit réel ou personnel, grevant les parcelles alié-

nées, est reporté sur les parcelles reçues en échange.

D'après la plupart des législations, lorsqu'une pièce de terre unique prendra la place de plusieurs parcelles grevées de charges foncières différentes, la nouvelle pièce sera partagée en parts idéales correspondant aux anciennes parcelles, et ce partage fictif sera indiqué dans les documents officiels. L'usufruitier doit se contenter de la jouissance de la compensation. Le fermier doit également se contenter de la parcelle donnée en compensation, mais il a droit à une indemnité pour les inconvénients transitoires résultant du nouvel aménagement territorial ; il a, d'ailleurs, la faculté de résilier son bail dans les trois mois qui suivent l'époque où il a connaissance du plan de transformation (loi prussienne de 1872, §, loi hanovrienne de 1842, § 47 et suiv. ; loi bavaroise de 1886, art. 15 ; loi wurtembourgeoise de 1886, art. 54 ; loi de Hesse de 1887, art. 28). Les créanciers hypothécaires conservent, nous l'avons vu, dans toute leur intégrité, leur sûreté sur les parcelles reçues en compensation.

6° Les opérations de remembrement sont dirigées par l'autorité publique en vue de maintenir la balance égale entre les intéressés, de protéger les droits des tiers et de sauvegarder l'intérêt public d'une façon générale. En Prusse, les autorités qui président au remembrement sont de trois ordres : au sommet, l'*Oberlandeskulturgericht*, au-dessous, la *General Kommission*, enfin, à la base, le *local Kommissar*. La pièce la plus importante

de ce système est la *general Kommission* (qui est aussi chargée de l'exécution des lois sur les *rentenguter*). Chacune se compose d'au moins 5 membres, y compris le Président, qui sont en majorité des magistrats, les autres membres ayant reçu une instruction agricole technique ; les décisions sont prises à la majorité, avec voix prépondérante du Président en cas de partage ; la Commission veille à l'exécution des lois sur le remembrement, tranche les conflits, homologue l'acte constatant le résultat des opérations et en assure au besoin l'exécution forcée ; elle est aussi le représentant légal des tiers (créanciers hypothécaires, etc.) et protège leurs intérêts. Les commissaires locaux, choisis soit parmi les juges suppléants, soit parmi les techniciens agricoles (des exploitants, des géomètres) prêtent leur concours à la *General Kommission* pour l'arpentage, la confection des plans, etc. Enfin l'*Oberlandeskulturgericht*, tribunal suprême en matière agraire, organisé par l'Ordonnance du 22 Novembre 1844, connaît de l'appel de toutes les décisions rendues par la commission générale, ou de la révision de ces décisions. Ces trois organes fonctionnent aujourd'hui pour tout le royaume de Prusse.

En Hanovre, la même fonction est remplie par la Commission générale du Hanovre, dans les Etats du sud, la direction des opérations appartient de préférence à des syndicats des propriétaires intéressés.

En Autriche, le remembrement est dirigé : 1°. Pour tout le territoire de l'Empire, par une com-

mission ministérielle siégeant au Ministère de l'Agriculture ; 2° Dans chaque pays, par une *Landeskommission*, qui s'adjoint pour chaque opération un commissaire local et un géomètre.

7° *La procédure du remembrement.* — La proposition des intéressés doit être portée devant la Commission Générale ; celle-ci désigne un Commissaire pour procéder à une enquête sur l'opportunité du remembrement et sur les conditions dans lesquelles il doit être opéré. L'Administration a des pouvoirs plus étendus en Prusse, à cet égard, que dans les législations de l'Allemagne du Sud.

Après une enquête sommaire, la procédure s'ouvre par une Assemblée générale des propriétaires intéressés ; cette Assemblée examine dans tous ses détails la réforme projetée ; elle prend connaissance des territoires, des propriétés qui y participent, recherche les réformes accessoires, telles que création de chemins, irrigations, qu'il y aurait lieu de réaliser ; puis elle fixe approximativement les frais qu'entraînent les opérations. Tous ceux dont les droits peuvent être modifiés sont ainsi mis en demeure de se faire connaître, et ils sont avertis qu'aucune réclamation ne sera admise contre les décisions prises.

Après la réunion de l'Assemblée générale, des géomètres, désignés par le Commissaire qui a été chargé dès le début de l'enquête préalable à la réunion des intéressés, dressent un plan général contenant toutes les parcelles impliquées dans la réunion ; puis on procède à l'estimation des différen-

tes parcelles. Cette opération (*Bonitirung*) est faites par deux experts choisis par l'Assemblée Générale, en dehors des intéressés, parmi les agronomes les plus réputés de la région, ou, à défaut d'entente, désignés par le Commissaire et assermentés. Les parcelles sont réparties en différentes classes ; à chacune d'elles une valeur est assignée ; les litiges sur les questions de limites sont soumis à la Commission générale ; ceux relatifs aux évaluations sont portés devant un tribunal arbitral dont les sentences sont sans recours.

Lorsqu'aucune difficulté ne se présente, ou quand les contestations soulevées sont définitivement tranchées, le Commissaire procède à la confection du plan de remembrement, en s'inspirant autant que possible des désirs des intéressés, mais en considérant tout d'abord et l'intérêt général et les circonstances locales. Il trace en outre un réseau de chemins donnant libre accès à chaque parcelle et un réseau de fossés pour l'écoulement des eaux et l'écoulement des terres ; le plan contient la division nouvelle du sol en parcelles, et il indique leur répartition entre les propriétaires. Cette répartition est dirigée en faisant la balance des terres primitives de chaque propriétaire, des inconvénients dont il ne souffre plus, des avantages qu'il gagne. On porte à l'actif de chacun la valeur des parcelles d'après l'expertise, les droits de servitude, le gain résultant de la disparition des chemins et bornes. A son passif figurent la part de servitudes grevant son fonds et la part de contributions aux nouveaux chemins. Chaque

participant doit, en principe, recevoir une terre d'égale valeur au terrain qu'il a concédé ; cependant la qualité peut être compensée par la quantité ; l'important est que chaque propriétaire reçoive autant que possible un lot d'un seul tenant. Quand l'attribution de plusieurs parcelles s'impose, elles sont reliées entre elles par des chemins.

La répartition terminée, un acte (*Rezess*) est établi qui constate toutes les transformations juridiques résultant de l'opération et qui fixe pour l'avenir tous les rapports des intéressés. Cet acte est examiné par la Commission générale, tant au point de vue de la régularité de la forme que relativement aux intérêts généraux ou particuliers dont la défense incombe à la Commission. Homologué par elle, il devient définitif, et aucune réclamation ne peut être reçue contre son contenu ; chaque intéressé en reçoit une expédition ; le juge de paix (*Amtsrichter*) rectifie en conséquence le Livre foncier. Telle est la procédure suivie en Prusse.

Dans les États de l'Allemagne du Sud, les intéressés ont plus de latitude, en ce sens que c'est leur réunion générale qui est appelée à délibérer sur l'opportunité du remembrement, de l'arpentage, et à prendre toutes les résolutions convenables (Cf. Poisson, p. 123 et suiv.).

En Alsace-Lorraine, la loi du 30 Juillet 1890 adapte le mécanisme de l'association syndicale française aux fonctions qu'entraîne la procédure du remembrement. Tous les propriétaires doivent céder par voie d'échange les terrains nécessaires à

l'établissement des chemins ruraux et à l'exécution des travaux d'irrigation. En outre, une enquête préalable est ouverte sur la nécessité du remembrement ; les propriétaires intéressés votent l'opération ou la rejettent ; dans le premier cas, une Commission spéciale examine son opportunité, et, si celle-ci est déclarée, l'Assemblée générale des propriétaires est convoquée pour élire le Syndicat. Tous les intéressés sont mis en demeure de se faire connaître en s'inscrivant sur des registres publics ; un plan de remembrement est dressé et soumis à l'approbation de la Commission. Enfin, le plan définitif de remembrement, après solution des contestations, et approbation par le Ministère, est déposé au Bureau des hypothèques ; ce dépôt est publié, car c'est lui qui opère le transfert des droits.

En Autriche, les intéressés sont libres de conduire eux-mêmes les opérations de remembrement ou de les confier à un Commissaire local (Poisson, p. 133, et les autorités citées).

En Suisse, dans tous les cantons, c'est l'Assemblée générale des intéressés qui décide s'il y a lieu au remembrement, et, dans le cas de l'affirmative elle nomme une Commission d'exécution. Mais c'est une Commission administrative supérieure qui approuve les projets, statue sur les réclamations et rend définitifs les remaniements au point de vue juridique (Poisson, p. 131).

8° *Les frais du remembrement.* — Ici, deux systèmes se conçoivent. D'après le premier, suivi par la plupart des législations, les frais nécessi-

tés par la réunion sont supportés par les intéressés, au prorata des estimations résultant de l'évaluation parcellaire. Mais en Bavière, en Wurtemberg, et d'après les lois Badoise et Hessoise, une contribution exceptionnelle peut être imposée aux parcelles spécialement favorisées ; à l'inverse, peut être réduite la charge des parcelles dont le bénéfice est moindre ; l'exemption est même admissible au profit des parcelles que l'opération n'avantage nullement. (Poisson, p. 138).

En Prusse, la loi du 24 Juin 1875 met l'ensemble des frais du remembrement à la charge de l'Etat, les intéressés étant simplement tenus de verser une contribution ou taxe forfaitaire, qui est, en principe, de 12 marks par hectare soumis à l'opération (avec minimum de trois marks et maximum de 27 marks), en vue de couvrir les frais de l'opération.

Le résultat de ces opérations a été bien plus considérable dans l'Allemagne de l'Est et du Nord-Est que dans les régions de l'Ouest et du Sud, car celles-ci sont des pays de petite propriété, à la différence de l'Est et du Nord-Est, où domine la grande propriété. Or, les petits propriétaires, plus attachés à leurs terres, se résignent moins facilement à une modification des parcelles (Cf. *Bulletin du Ministère de l'Agriculture*, 1884, p. 672 ; et C. Blondel ; *Les populations rurales et la crise agraire rurale en Allemagne*, 1897). La diminution du nombre des parcelles, consécutive aux opérations de remembrement, oscille entre 60 et 80 % dans l'Est et le Nord-Est de l'Allemagne, (Cf. Poisson, p. 158 et suiv.).

SECTION II

LE REMEMBREMENT EN FRANCE

En France, les moyens susceptibles d'être employés pour supprimer la dispersion parcellaire consistent : 1°) dans les échanges de parcelles ; 2°) dans les bornages collectifs ; 3°) les abornements généraux ; 4°) les réunions territoriales.

1° *Les échanges de parcelles.* — Le moyen le plus commode pour remédier au morcellement des terres consiste assurément à favoriser les échanges volontaires entre les cultivateurs. Chaque propriété est ainsi concentrée et devient un tout homogène. A ce titre, l'échange a bénéficié depuis longtemps d'un régime fiscal de faveur. Rigoureusement l'échange, étant une double vente, pourrait être assujetti à deux droits de mutation, ce qui serait excessif, puisqu'aujourd'hui le droit de vente est de 7 % du prix ou de la valeur vénale. Aussi les échanges ordinaires ne sont-ils taxés qu'une fois, pour les immeubles, au droit de 4,50 %, avec les décimes, 5,63 %. En outre, l'inconvénient de la dispersion des parcelles appartenant au même propriétaire ayant été signalé dès 1808, l'art. 33 du projet de code rural discuté à cette époque, cherchait à faciliter la réunion des parcelles en supprimant le droit d'enregistrement sur les échanges de biens ruraux. Ce projet n'aboutit que plus tard : la loi du 16 Juin 1824 réduit à un franc, droit fixe, pour tout frais d'enregistrement et de transcription, le tarif de la perception

sur les échanges dans le cas où les parcelles échangées sont contigües. Le législateur désirait faciliter les échanges de biens ruraux. Malheureusement le but de la loi fut manqué, car des fraudes se produisirent dans la pratique. Avant de procéder à l'échange d'immeubles d'une grande étendue, l'échangiste acquérait une fraction d'immeuble et se rendait ainsi propriétaire contigu ; grâce à cette combinaison, il ne payait qu'un droit fixe dérisoire pour l'acquisition du surplus, et le fisc était frustré de la somme importante que lui aurait procurée la perception du droit proportionnel, qui était alors de 3,50 % en principal. Comme la jurisprudence ne paraissait pas disposée à réprouver cette fraude, l'Enregistrement réclama l'intervention des pouvoirs législatifs, et, pour se concilier l'opinion publique, il affirma que la Loi de 1824, destinée en droit à venir en aide à l'agriculture, aboutissait en fait à reconstituer la grande propriété aristocratique. En conséquence, la loi de 1824 fut abrogée sans débat, par un article inséré dans la loi de finances du 24 Mai 1834, au grand détriment de la petite propriété rurale.

Cette mesure amena de vives protestations, rendues plus nombreuses par l'éparpillement du sol, à la suite de la construction des chemins de fer, et l'achèvement des canaux destinés à réunir les divers bassins fluviaux. Cependant la réforme se fit attendre, et ce fut seulement la loi du 27 Juillet 1870 qui fixa le droit sur les échanges d'immeubles ruraux non bâtis à 0,25 %, décimes com-

pris, pour tous droits d'enregistrement et de transcription. Mais, pour éviter le retour des fraudes qui avaient suivi la mise en vigueur de la loi de 1824, les coéchangistes ne purent bénéficier du tarif réduit qu'en justifiant des trois conditions suivantes : 1°) Situation des immeubles échangés dans le même Canton ou dans les Cantons limitrophes : 2°) Acquisition au profit des contractants par acte enregistré depuis plus de deux ans ou par succession ab intestat ou testamentaire ; 3°) Maximum de 50 ares de contenance pour la parcelle contigüe à la propriété de l'un des échangistes.

En dépit de ce régime privilégié, les échanges ne se multiplièrent pas autant qu'on l'avait espéré. D'après une statistique, établie par l'Administration de l'Enregistrement, sur 40.723 actes d'échange présentés à la formalité pendant l'année 1881, 4.638 seulement, le dixième environ, se trouvèrent dans les conditions voulues pour bénéficier de la loi de 1870 (Garnier, *Répertoire de l'Enregistrement*, 1884, p. 604, n° 6387). Les agriculteurs se plaignaient de la difficulté de bénéficier du tarif réduit, en raison des conditions trop rigoureuses imposées dans ce but aux échanges d'immeubles ruraux.

Un remaniement à la législation de 1870 fut alors mis à l'étude ; de là est sortie la loi du3 *Novembre* 1884, qui a supprimé la condition de contenance imposée jusque-là pour l'obtention du tarif réduit. Et, en effet, peu importe l'étendue des parcelles dispersées ; le but à atteindre est de con-

centrer l'exploitation sur une pièce d'un seul tenant ; en outre, il est indifférent que les immeubles à échanger soient bâtis ou non ; il suffit qu'ils présentent le caractère d'immeubles ruraux ; l'échange d'un immeuble rural contre un immeuble urbain donnerait lieu à l'application du tarif ordinaire. En outre, le législateur a cherché à favoriser les opérations non seulement des propriétaires qui remembrent leurs domaines par voie d'échange, mais aussi de ceux qui s'efforcent de réunir, dans un rayon rapproché, des exploitations disséminées : « L'immeuble rural entre les mains d'un cultivateur, a déclaré le Rapporteur de la Loi, M. le Jametel, n'est pas un moyen de jouissance ni de vanité, pas plus que de convenance personnelle ; c'est un instrument de travail et de production, qu'il convient de rapprocher, autant que possible, de celui qui le met en œuvre et l'emploie à augmenter son bien-être en même temps que la richesse nationale (*Journal Officiel* du 14 Janvier 1882).

Deux catégories d'échanges sont ainsi favorisées par une réduction des droits fiscaux : 1°) Les échangent ayant pour but de faciliter les rapprochements des parcelles ; 2°) Ceux qui tendent à réunir les parcelles. Dans les deux cas, deux conditions sont requises pour l'application de la loi de 1884 : première condition, que les immeubles ruraux soient situés dans la même commune ou dans des communes limitrophes, mais peu importe qu'ils s'étendent dans plusieurs cantons. Deuxième condition : la

loi exige leur acquisition par acte enregistré depuis plus de deux ans ou par succession. En outre, lorsqu'il s'agit non plus de réunir, mais de rapprocher les parcelles, il est nécessaire que l'un des immeubles échangés soit contigu au domaine du propriétaire qui le recevra, et il y a contiguité entre deux immeubles, lorsqu'ils ne sont séparés par aucune propriété intermédiaire. Toutefois, on admet que la séparation des deux parcelles par un chemin rural, ou par un chemin vicinal, ou par un cours d'eau, n'empêche pas leur communauté d'exploitation, ni, par suite, leur contiguité, au sens de la loi de 1884.

En exigeant la propriété depuis plus de deux ans des immeubles objets d'un échange, le législateur de 1884 a évité la fraude qui consiste à acquérir une fraction d'une plus grande exploitation, pour bénéficier ensuite du tarif réduit sur l'achat du surplus.

Cette loi a produit des résultats appréciables. En 1906, il y a eu 22.000 échanges de cette catégorie pour une valeur de 16 millions et demi, tandis que le chiffre des échanges ordinaires n'a atteint que 10 millions (*Bulletin des Statistiques de législation compétente du Ministère des Finances*, 1907).

2° *Les bornages collectifs.* — Le trait commun des trois modes d'opérer le remembrement qui vont être décrits, c'est qu'ils sont dus non pas à l'initiative individuelle, mais à celle de l'association. Le remembrement peut être l'œuvre des propriétaires non plus agissant isolément, mais réu-

nis en associations syndicales, conformément aux lois des 21 Juin 1865, et 22 Décembre 1888 ; ces lois instituent l'association syndicale comme moyen, pour les propriétaires, d'exécuter à frais communs, des travaux d'amélioration agricole, ou d'utilité collective (dessèchement des marais, drainage, etc.). La loi de 1888 ajoute que ces associations peuvent avoir pour objet d'autres entreprises d'amélioration agricole.

Cette loi prévoit le fonctionnement de deux sortes d'associations syndicales : les associations libres, qui se forment en dehors de toute intervention de l'Administration avec l'unanimité des intéressés ; puis les associations autorisées par le Préfet et pour la création desquelles la simple majorité des propriétaires intéressés suffit, cette majorité étant armée du droit d'exercer une contrainte sur la minorité, et de l'obliger à participer aux dépenses occasionnées par les travaux. Il serait désirable que le remembrement figurât parmi les opérations légitimant la création de ce second groupe d'associations ; mais en l'état actuel, cette opinion est difficilement acceptable. Il est très douteux que le remembrement soit à considérer, d'après les textes en vigueur, comme rentrant dans les travaux *d'amélioration agricole*. Il n'est donc possible, par la voie de l'association syndicale, que si celle-ci est libre ; mais alors l'unanimité des intéressés est requise, circonstance difficile à réaliser en présence des luttes politiques et des questions de clocher qui obscurcissent la compréhension de l'intérêt général.

Quand ces associations syndicales ont pu se former, elles ont procédé à des bornages collectifs, à des abornements généraux ou à des réunions territoriales.

Les bornages collectifs ont été pratiqués surtout dans le département de l'Oise. Quand il est l'objet d'une entreprise individuelle, le bornage est onéreux, l'opérateur est obligé parfois de réviser tous les titres des propriétaires d'un confin, et ces travaux quand ils sont menés par différentes personnes, agissant séparément, peuvent ne pas concorder. Au contraire, le bornage collectif, effectué pour toute une région, ne suscite aucune critique et n'occasionne que des dépenses minimes : 0 fr. 70 à 2 francs par hectare. L'opérateur procède de la manière suivante : il mesure sur le terrain les dimenions nécessaires à la constitution des surfaces auxquelles ont droit les intéressés, d'après les titres qu'ils ont fourni. Ensuite, on procède à l'emplacement des bornes ; enfin, un procès-verbal, donnant la description physique et juridique des parcelles est rédigé et signé par tous les adhérents ; il équivaut à un véritable Livre foncier (Cf. *L'enquête de la Commission extraparlementaire du cadastre*, Fascicule n° 4, 1893, p. 26).

2°) *Les abornements généraux* — L'abornement est une opération consistant à attribuer à chaque propriétaire des contenances proportionnelles à ses titres et à rendre fixes les limites de son domaine.

Ce mode de remembrement a pu réussir dans un

partement, la Meurthe-et-Moselle, sur l'initiative du géomètre Gorce, de Nancy, et avec le concours de l'Administration des Contributions directes (voir Boulay, Thèse, p. 92 et suiv.). Sous l'impulsion de ce géomètre, se sont constituées des associations syndicales libres de remembrement. Elles ont pour organe une Commission syndicale, qui d'après les statuts des associations, est armée du pouvoir de trancher les constestations entre les intéressés avec ou sans appel au juge de Paix. Ces associations syndicales poursuivent en même temps la réfection du cadastre, car celui-ci, remontant à un temps trop éloigné, n'est, le plus souvent, que la reproduction imparfaite des propriétés actuelles. Pour qu'il représente un titre certain de propriété, dont la valeur juridique soit indiscutable, il est indispensable de refondre les plans, les matrices, et, pour cela, de déterminer, par une triangulation et un arpentage précis, la situation exacte et la forme de chaque propriété.

Cette entreprise simultanée de l'abornement général et de la réfection du cadastre a été, pendant la seconde moitié du XIX^{e} siècle, l'œuvre de M. Gorce et des géomètres de son Ecole. L'Administration des Contributions Directes a mis à la disposition des communes de la Meurthe-et-Moselle des géomètres placés sous le contrôle du Directeur Départemental.

Ainsi compris, les abornements généraux sont devenus de plus en plus fréquents, et ils ont englobé les opérations suivantes :

1° Délimitation des limites de la commune et aussi des propriétés particulières ; c'est l'exercice collectif par l'association syndicale, d'un droit qui appartient à ses membres individuellement ;

2° Redressement des parcelles de configuration irrégulière, lorsque l'irrégularité n'est pas nécessitée par la configuration du sol ou l'écoulement des eaux.

3° Remembrement de toutes les propriétés situées dans la commune par voie d'échanges réciproques.

4° Création de chemins ruraux en vue de faciliter l'exploitation de nouvelles propriétés.

Avant de commencer les travaux, l'adhésion collective de tous les propriétaires doit être nécessairement obtenue ; sinon les opposants entraîneraient la majorité à des frais considérables de bornage judiciaire. Pour atteindre leur but les personnes qui conçoivent l'idée de l'Association, rédigent un projet d'acte, puis convoquent les propriétaires à une réunion où sont recueillies les adhésions. Lorsque la grande majorité des propriétaires d'une commune sont d'accord pour poursuivre le remembrement, le conseil municipal vote la réfection du cadastre et ouvre les crédits nécessaires (1).

Le renouvellement du cadastre une fois autorisé, l'assemblée générale nomme une commmission syndicale généralement composée de 12 à 15 membre. Cette commission traite avec les experts de

(1) Cette double délibération doit être soumise au Conseil Général comme l'exige la loi du 7 Août 1850.

son choix, examine les titres de propriété que doivent lui soumettre les intéressés, et notifie au géomètre la contenance des lieux dits. La différence en plus ou moins est répartie entre les propriétaires ; enfin la commission détermine le nombre, l'emplacement et la largeur des chemins d'exploitation à redresser ou à créer, chemins qui deviennent propriété communale ; les réclamations relatives à la contenance ou à la détermination des limites fixées par le nouveau plan parcellaire sont admises pendant 15 jours ; passé ce délai, le plan est définitif en double exemplaires ; il indique les numéros, la longueur et la largeur des parcelles, et il est déposé à la Mairie. Une fois les rôles des dépenses recouvrés, l'association est dissoute.

Les travaux exécutés ainsi en Meurthe-et-Moselle depuis 1865 ont enlevé à l'enclave environ 25.000 parcelles, qui sont actuellement desservies par plus de 300 kilomètres de chemins nouvellement créés, Voir Boulay, page 99 qui cite les résultats d'un travail de M. Gorce. Le rendement et la valeur des terres ont été augmentés par suite, de 20 à 30 % ; les frais n'ont pas dépassé 15 fr. par hectare ; mais c'est là une dépense relativement considérable (à laquelle l'Etat ne participe que depuis la loi du 17 Mars 1898 ; la part de l'Etat peut s'élever à 40 % du montant des frais ; elle est fixée en tenant compte de la situation financière de la commune ; le concours financier des départements peut également atteindre 40 %

de la dépense ; le surplus est supporté par les communes ou les particuliers intéressés).

Etant donné les avantages des abornements généraux, et, d'une manière générale, des procédés de remembrement, on comprend qu'on se soit appuyé sur les lois des 21 Juin 1865 et 22 Décembre 1888, pour en imposer la pratique. Mais, pour vaincre la résistance des esprits peu éclairés qui placent leur intérêt personnel au dessus de l'intérêt collectif, les syndicats autorisés sont indispensables, puisque, grâce à eux, la volonté de la majorité peut contraindre la minorité à subir l'exécution de travaux d'amélioration agricole (art. 1, alinéa 10, de la loi de 1888) et à contribuer aux dépenses qui en résultent.

On sait que ces associations syndicales ne peuvent se former que moyennant l'adhésion des deux tiers des propriétaires possédant les trois quarts de la superficie et payant les trois quarts de l'impôt foncier, ou des trois quarts des propriétaires possédant les deux tiers de la superficie et payant les deux tiers de l'impôt foncier.

On a longuement discuté, nous l'avons dit, la question de savoir si les abornements généraux rentrent dans le cadre des améliorations agricoles justifiant la formation des syndicats autorisés. Un ancien Directeur de l'Ecole forestière de Nancy, M. Guyot, se prononce pour l'affirmative (Journal : *Le Bon Cultivateur*, organe de la Société centrale d'agriculture de Meurthe-et-Moselle, n° 14, Février 1896). Mais l'opinion contraire l'emporte en général ; la loi de 1896 ne prévoit

pas les abornements généraux parmi les travaux pour lesquels il est possible de recourir à des syndicats autorisés, et l'énumération qu'elle donne est limitative ; sans doute, dans le paragraphe 10 de l'article 1er, le législateur paraît viser toute autre amélioration agricole d'intérêt collectif ; mais il a précisé auparavant, en citant les chemins d'exploitation, qu'il s'agit seulement des améliorations de peu d'importance ; la création de ces chemins ne constitue d'ailleurs qu'une partie très accessoire de l'abornement. Au surplus, la Commission extra-parlementaire du cadastre était bien de cet avis, car elle avait prescrit une enquête dans toute la France sur le point de savoir si les abornements généraux seraient facilités en donnant plus d'extension aux lois de 1865 et de 1888. Il serait souhaitable que la réforme projetée soit réalisée le plus tôt possible, et que les associations syndicales autorisées puissent comprendre les abornements, et, d'une façon plus générale, les opérations de remembrement.

3° *Les réunions territoriales.* — A la différence de l'abornement général, qui respecte autant possible les limites des parcelles, la réunion territoriale est une opération par laquelle les propriétaires intéressés font une masse de toutes leurs parcelles disséminées sur le territoire, les partagent entre eux de nouveau, et rendent à chacun, en étendue et en qualité, l'équivalent de ce qu'il possédait, mais en un lot d'un seul tenant ; de manière que chaque domaine soit indépendant des propriétés voisines, qui aboutissent à un che

min d'exploitation. C'est le résultat d'un ensemble d'opérations semblables à celles que nous avons vues pour l'Allemagne ; mais ce procédé paraît sans application en France à l'époque actuelle ; il n'a chez nous que la valeur d'un souvenir qu'ont perpétué, François de Neufchâteau, (*Voyage agronomique dans la sénatorerie de Dijon*) et Mathieu de Dombasles, (*Annales agricoles de Roville*). Ce fut en Bourgogne et en Lorraine qu'eurent lieu ces réunions territoriales antérieures à la Révolution. Les auteurs précités indiquent notamment le remaniement collectif opéré en 1701 dans la commune de Rouvre, située à 6 kilomètres de Dijon. Un remembrement du même genre eut lieu en 1778 sur le territoire d'Essarois (Cf. François de Neufchâteau, *op. cit.*, p. 57). Une mesure similaire fut acceptée en 1763 par les habitants de la commune de Nonsard, canton de Bigneulles (Meuse), François de Neufchâteau, *op. cit.* p. 258) et en 1770 par ceux de la commune de Roville, en Lorraine. (Cf. de Foville, *Le remembrement*, p. 177).

Contre les abornements généraux par voie de syndicats autorisés, et aussi contre les réunions territoriales déclarées obligatoires, on a invoqué le respect dû au droit de propriété, et l'impossibilité d'y porter atteinte, sans risquer d'ébranler la propriété toute entière, (Cf. notamment M. de Foville, *Le remembrement*). D'après l'illustre économiste, si l'expropriation pour cause d'utilité publique est légitime, on ne voit pas comment se

justifierait l'expropriation pour cause d'utilité privée.

Mais il semble facile de répondre, d'abord, que le droit de propriété n'est plus considéré aujourd'hui comme doué du caractère absolu que lui avait assigné la législation romaine. La souveraineté du propriétaire sur son bien apparaît actuellement de plus en plus comme devant être limité par l'intérêt social ; si cet intérêt exige la restriction du droit de propriété par certaines limitations, ou sa modification par certaines altérations, ce serait une mauvaise conception législative que d'arrêter toute réforme, tout progrès sur ce point, en se retranchant derrière la notion du pouvoir absolu du propriétaire, qui élèverait une barrière infranchissable à toute amélioration sociale ; or, l'économie politique nous apprend que la production n'est possible et n'a de chance de s'accroître que si la répartition du sol et du capital sont combinés de manière à permettre le développement de la richesse. C'est ce qu'exprime le professeur allemand Wagner, pour qui l'expropriation est justifiée toutes les fois qu'elles est l'expression légale d'une transformation de l'organisation économique commandée par le progrès de la vie nationale (*Lehrbuch Des Politischen Œkonomie*, Tome I, par. 234, 3e Ed., p. 540, 1894).

D'ailleurs, la *Déclaration des Droits de l'Homme* tout en plaçant la légitimité du droit de propriété au dessus de toute controverse, acceptait l'expropriation pour cause d'utilité publique comme parfaitement compatible avec la légitimi-

té de la propriété individuelle. Il n'y a rien d'excessif, à ce qu'au nom de la société l'Etat s'empare de biens particuliers, moyennant le versement préalable d'une indemnité.

L'idée du remembrement obligatoire est encore plus facilement acceptable, car il ne transforme pas en argent un droit antérieur sur une terre ; il laisse entre les mains du propriétaire les immeubles qu'il possédait auparavant, avec la même valeur ; leur situation *seule* est changée. Comment l'intérêt égoïste d'un seul pourrait-il entraver une mesure commandée par l'avantage collectif et dont la réalisation ne saurait d'ailleurs lui causer aucun préjudice ? « Si un ou deux propriétaires, écrit Mathieu de Dombasle, possédant peut-être la cinquantième partie du territoire, refusent de consentir à la réunion, il s'agit de savoir s'ils conserveront le droit de causer un dommage évident à tous les autres propriétaires, en les forçant de rester sous le poids de servitudes qui pèsent sur eux, et qui entravent le développement de l'industrie de tous » (*Annales agricoles de Roville*, p. 29).

Bien plus, le remembrement obligatoire ne tend pas à affaiblir le droit de propriété privée, mais à le consolider, puisque, grâce à lui, le revenu que le propriétaire tire de sa terre sera plus considérable, et ainsi se fortifiera le lien qui unit le possesseur au sol.

Cependant d'autres objections ont été adressées au remembrement par voie de contrainte : on lui a reproché : 1°) de porter atteinte à l'équité ; 2°)

de ne produire que des effets temporaires ; 3°) d'être une mauvaise opération économique ; 4°) d'entraîner des frais hors de proportion avec son utilité ; 5°) d'augmenter le nombre des prolétaires de l'agriculture. Aucune de ces objections ne nous semble irréfutable.

1° Que le remembrement obligatoire ne soit pas toujours l'application de la justice absolue, nul ne saurait y contredire ; mais quelle est l'opération humaine qui pourrait se flatter d'être conduite avec la précision d'une équité mathématique ? Sans doute, il est impossible de maintenir une équivalence parfaite entre le bien qu'on abandonne et celui qu'on reçoit ; mais il y aura concordance approximative, soit quant à l'étendue, soit quant à la qualité des terres, et bien rares seront les cas où l'un des intéressés aura subi une perte sensible ; il appartiendra d'ailleurs à la justice de réparer le dommage éprouvé.

2° Les bienfaits du remembrement seraient, dit-on, passagers ; à brève échéance, les partages qui marquent la succession d'une génération à une autre rétabliront le parcellement qu'on avait cru effacé à jamais. Assurément, on ne peut rendre indivisibles les biens qui ont été remembrés ; mais en fait, le sentiment des avantages qui ont été obtenus par les opérations accomplies, tend à rendre beaucoup moins fréquentes les divisions ultérieures, et si, en dernière analyse, un parcellement excessif était la conséquence d'une série de partages familiaux, le remède consisterait naturelle-

ment dans un nouveau remembrement, facilité par le fait que les vestiges du premier (cartes, plans, réseaux de chemin et de fossés) serviraient de base, constitueraient les grandes lignes d'une nouvelle opération.

3° Il ne semble nullement prouvé que le remembrement soit une mauvaise conception économique. Comment, d'abord, peut-on soutenir une pareille thèse ? Parce que, dit-on, les champs d'une certaine étendue, se louent plus difficilement que les petites parcelles ; ensuite, le remembrement aggrave, pour chaque cultivateur, le risque de perte de ses récoltes par l'effet des fléaux naturels. Il nous semble au contraire, qu'un fermier ne prendra à bail qu'un domaine d'une étendue suffisante pour assurer son entretien personnel et un certain bénéfice ; de plus, rien ne prouve que la dispersion des parcelles rende les pertes moins fréquentes : un orage, une chute de grêle dévasteront toujours une certaine étendue, et, en tout cas, l'assurance permet, qu'il y ait réunion ou dispersion de parcelles, de conjurer les pertes qui menacent les agriculteurs.

4° Les adversaires du remembrement objectent que, même en concédant certains avantages à cette opération, les frais qu'elle entraîne seraient hors de proportion avec le profit retiré. Il est difficile de soutenir ici une thèse absolue, car tout dépend du degré de fertilité naturelle du sol et de la rapidité avec laquelle serait amorti le capital engagé dans ses modifications foncières. Mais on peut observer que, si la dépense l'emportait en gé-

néral sur le profit, les opérations de remembrement auraient été loin de prendre l'extension qu'elles ont acquise dans les pays voisins. L'expérience démontre plutôt que la plus-value absorbe bientôt les frais et que le capital employé est récupéré en quelques années. Ainsi, en Wesphalie, les frais de l'opération sont généralement amortis en 8 ou 10 ans (Poisson, p. 308, note 1). Il appartient d'ailleurs aux institutions de crédit rural d'intervenir, au besoin, avec le concours financier de l'Etat pour faciliter le remembrement dans les pays où les agriculteurs ne disposent que de faibles avances.

5° Au dire de ses détracteurs, le remembrement aurait un défaut plus grave encore : favorable à la classe des grands et des moyens propriétaires, il nuirait à la cause des petits propriétaires et des ouvriers agricoles. Il serait dangereux, pour les petits propriétaires, parce qu'il entraînerait la suppression des communaux, où les petites gens récolteraient le complément que ne leur fournissait pas le revenu de leurs propres biens, et vainement le petit exploitant se retournerait-il vers la location des petites parcelles qu'il adjoindrait à sa propre terre, puisqu'il n'en existe plus. Enfin, le remembrement, en réunissant toutes les pièces d'un même domaine autour de la ferme ou de l'habitation principale, réalise à la fois une économie de temps et une réduction de la main-d'œuvre, et les paysans qui ne disposent que de leurs bras sont chassés des campagnes vers les villes.

Ici encore, le tableau est exagéré. Les communaux, d'abord, ont persisté en partie et ils ne sauraient disparaître complètement, car dans les régions de montagne, de bois ou de landes où on les rencontre surtout, leur conservation s'impose à tout Gouvernement soucieux d'une bonne politique économique. En France, d'ailleurs, le partage de la propriété des communaux est interdit. Les ouvriers agricoles eux-mêmes ne ressentiront de la réunion des parcelles qu'une diminution brève de la demande de travail : la concentration des parcelles au sein d'une même exploitation permet une culture intensive, et, par suite, de nouvelles production ; c'est là d'ailleurs un des principaux mérites du remembrement ; or en devenant plus industrielle, la culture ne nécessite t elle pas une plus grande somme de travail ? Ce n'est donc pas encore de ce côté qu'apparaîtra le danger d'une prolétarisation des campagnes.

En réalité, toutes les objections accumulées contre le remembrement procèdent soit d'un petit nombre d'individus intéressés, pour des motifs divers, mais étroitement égoïste, au maintien du régime foncier antérieur ; soit des préjugés que la classe paysanne conserve et entretient sous l'empire d'une mentalité particulière ; c'est au législateur à triompher de la force d'inertie qu'une partie de la population rurale oppose à toute entreprise de réunion territoriale.

CHAPITRE VI

Les lois récentes tendant à l'étranger et en France au développement de la petite propriété rurale

Nous venons de démontrer combien le remembrement serait utile et nécessaire à la petite propriété ; mais d'autres moyens existent pour la développer, et de nombreuses lois ont été votées en France et à l'étranger. Toutes ces lois se réfèrent à la création ou au maintien de petits domaines d'un seul tenant. Néanmoins, dans la description de l'œuvre législative contemporaine pour la défense de la petite propriété rurale, ces lois ont leur place marquée.

SECTION I

LE MOUVEMENT LÉGISLATIF EN FAVEUR DE LA PETITE PROPRIÉTÉ RURALE A L'ÉTRANGER

En Angleterre, où la crise agricole s'est fait sentir comme dans le reste de l'Europe, et où une politique de retour vers la protection douanière se dessine depuis quelques années, s'est produit un mouvement législatif en faveur du développement de la petite propriété.

La première grande loi qui a marqué ce mouvement est celle du 16 septembre 1887 (Allotments act).

La pratique des allotments consiste essentiellement dans la concession à des ouvriers de tous petits lots de terre, leur permettant d'augmenter leurs salaires de quelques maigres ressources agricoles, d'avoir une vache ou quelques moutons. Cette pratique est très ancienne, mais c'est surtout à partir de 1880 que la faveur du parlement pour les allotments, s'est rapidement accentuée. Elle s'est traduite par une série d'acts relatifs à l'Irlande où à l'Ecosse et par la loi de 1882 qui imposait aux trustees des Charity Lands l'obligation de morceller les locations qu'ils avaient à consentir (1).

Enfin d'après la loi de 1887 (art. 2 § 1) il suffit que six personnes, électeurs parlementaires ou contribuables, s'adressent aux autorités chargées de veiller au développement des allotments, pour qu'une enquête soit obligatoire. Si à la suite de cette enquête il est démontré que les ouvriers ne peuvent pas se procurer de petites tenures, dans des conditions suffisamment bonnes, les commissions locales doivent procéder à l'*achat* ou à la *location des terres*. Au cas où elle auraient des difficultés à traiter autrement, les autorités sanitaires pourront s'adresser à celles du comté pour obtenir une véritable expropriation.

Nous nous trouvons donc en présence d'une expropriation pour cause d'utilité privée et circonstance aggravante, l'indemnité n'est pas fixée par

(1) Voir Jacques Dumas, *Le Problème Foncier en Angleterre*, p. 79, 278, 279. Voir également : Jaunes Brook Little, *Law of Allotments*, p. 18.

un jury, mais par un arbitre désigné au gré du local governement board.

Mais si la loi se montre si peu respectueuse du droit de propriété, elle limite par contre très strictement les avantages que pourront acquérir les ouvriers.

Art. 7 § 3. Une personne ne peut recevoir en un ou plusieurs allotments plus d'un acre.

Les ouvriers lotis doivent payer une redevance, dont le taux, peut-être assez élevé, et la loi prévoit nombre de cas dans lesquels la concession pourrait leur être retirée (1).

En raison de l'exiguité exagérée des concessions et de la précarité du droit des concessionnaires, il serait exagéré de considérer le texte de 1887 comme pouvant servir de point d'appui à la reconstitution d'une véritable propriété paysanne. Aussi l'act de 1887 est surtout particulièrement intéressant parce qu'il est la première manifestation du mouvement destiné à aboutir jusqu'à la loi des smoll-holdings.

Les lois de 1892 et 1907 sur les smoll holdings sont au point de vue de la constitution de la propriété paysanne bien plus intéressante que la précédente.

En effet, il ne s'agit pas ici de la concession,

---

(1) Art. 7, § 3. — Un allotment ne peut être sous-loué. Art. 7, § 5. — On ne pourra élever sur le terrain d'un allotment d'autre construction qu'un réduit pour outils, qu'un hangar, qu'une serre, qu'un poulailler ou une porcherie.

Voir sur l'histoire de la préparation de l'act : Notice de Darras dans l'Annuaire de législation comparée, année 1887, p. 113 et suiv. Traduction de l'act, p. 117 et suiv.

fort précaire, d'un tout petit lopin de terre ; certains cultivateurs peuvent acquérir, à titre de propriétaires, un véritable domaine pouvant aller jusqu'à cinquante acres et même dépasser cette étendue au cas où le revenu de cinquante livres sterling ne serait pas atteint. La loi de 1892 donne pouvoir soit aux conseils de comté, soit à des commissions émanées d'eux, d'acheter ou de louer des terres destinées à constituer les petites tenures prévues par l'acte nouveau. Il est cependant à noter que le texte de 1892 est plus respectueux du droit des propriétaires que l'allotments act, car il n'autorise pas pour la création du smoll-holding ces sortes d'expropriations pour cause d'utilité privée.

Les terres une fois acquises, le conseil de Comté les cèdera sans bénéfice aux cultivateurs désireux d'avoir un smoll-holding ; et le paiement sera organisé dans des conditions de facilité qui sont le trait essentiel de la loi. Les acheteurs, en effet, n'auront à verser au moment de leur entrée en possession qu'un cinquième du prix d'achat. Quant au surplus, il pourra être pour un quart garanti par une rente foncière perpétuelle, et le remboursement du reste se fera par paiements semestriels étagés sur une période de 50 ans.

Pendant la durée de 20 ans, à partir de l'achat, ou tant qu'il n'aura pas intégralement payé son prix, le Smoll-Holder n'aura pas le droit de diviser le domaine sans le consentement du conseil de comté. Si avant l'expiration de cette période de 20 ans ou avant le paiement intégral du prix,

l'acquéreur vient à mourir, le conseil de comté interviendra pour empêcher la division du domaine entre les héritiers (1).

Si les effets de l'allotment act ont été peu considérables, ceux de la loi sur les smoll-holdings ont été complètement nuls (2) et cela pour deux raisons principales.

D'abord la loi de 1892 est beaucoup plus artificielle que celle de 1887 ; en outre les rédacteurs du smoll-holdings act se sont préoccupés seulement de faciliter aux cultivateurs le paiement du prix de leur nouveau domaine sans songer aux capitaux nécessaires à leur exploitation (3).

En Allemagne, depuis les lois du 26 Avril 1886, du 27 Juin 1890 et du 7 Juillet 1891 (4) la législation prussienne permet aux paysans l'acquisition d'un petit domaine contre une rente en argent ou en blé (Rentenguter). Mais il n'est plus question ici d'expropriation pour cause d'utilité privée. Il s'agit tout simplement de la création de rentes foncières. La disposition essentielle de la loi de 1890 est dans l'art. 17.

---

(1) G. Vivrel, *La Législation anglaise en faveur de la petite propriété*, Thèse, Paris, 1900, et Philippe Millet, *La Crise de la terre en Grande Bretagne*, « Revue de Paris », 15 Mars 1910, p. 424 et suiv.

(2) Voir *La Question agraire en Angleterre*, par Pierre Arminjon, *Réforme Sociale*, 1895, p. 830.

(3) V. Daniel Lolla, « Monde Economique » du 10 Septembre 1892.

(4) V. Blondel, *Les Populations rurales de l'Allemagne et la Crise agraire*, 1897, et Schwiedland, *Le Repeuplement des campagnes, Essais législatifs*, *Revue d'Economie politique*, 1892, p. 34 et suiv.

« La propriété d'un immeuble peut-être cédée moyennant la constitution d'une rente en argent dont le rachat est subordonné au consentement des deux parties contractantes. »

Des commissions générales s'entremettent entre les vendeurs, les acheteurs et les Rentenbanken ; celles-ci se procurent par l'émission d'obligations foncières à 3 % les capitaux nécessaires. La banque paie le vendeur en obligations foncières, et, l'acheteur se libère vis-à-vis de la banque par des annuités qui comprennent à la fois l'intérêt et l'amortissement. L'acquéreur peut, dans les mêmes conditions, obtenir des prêts immobiliers pour construire une maison ou des bâtiments d'exploitation ; on a créé ainsi des propriétés paysannes de 10 à 100 hectares, des cottages pour artisans de 4 à 7 hectares et des jardins ouvriers de 2 hectares.

La période d'amortissement de l'emprunt est très longue ; elle va jusqu'à 60 ans. Durant ce délai, la rente est généralement rachetable, mais elle ne peut être rachetée pendant les huit premières années de l'établissement qu'avec le consentement de la commission générale qui a présidé à l'achat.

Les intérêts du vendeur ne sont d'ailleurs nullement lésés, car les obligations qu'il a reçues en paiement de la vente (Rentenbriefe) constituent un capital immédiatement réalisable, que le vendeur peut négocier en bourse.

Jusqu'à libération totale de la dette, l'immeuble est frappé d'indivisibilité entre les mains de

l'acquéreur ; les aliénations entre vifs ne sont pas possibles sans l'autorisation de la commission générale et le principe de la transmission intégrale après décès s'applique comme en matière d'Anerbenrecht.

L'Anerbenrecht était une vieille tradition allemande en vertu de laquelle la succession immobilière était considérée comme impartageable. Au début du XIX[e] siècle l'application du principe de l'indivisibilité était encore en vigueur notamment en Wesphalie, dans le Hanovre et en Saxe.

La dévolution des biens se faisait du reste de façon fort différente. Dans certaines régions le domaine du père passait à celui des enfants qui avait été désigné par testament ; dans les autres, l'héritier privilégié était presque toujours l'aîné ; mais quelquefois aussi le cadet. Cette tradition se heurtait au principe d'égalité en matière sucessorale, consacré par le Code général de Prusse promulgué en 1794.

Aussi l'annexion du Hanovre fit-elle éclater le conflit entre les partisans de l'indivisibilité sucessorale et ses adversaires. La discussion se termina par une transaction qui est la loi du 2 Juin 1874. En vertu de ce texte les intéressés sont maîtres de fixer le sort de leur domaine. Entendent-ils que sa dévolution ait lieu d'après les règles traditionnelles, il leur suffira d'une inscription sur un registre spécial (Hofeôlle). Veulent-ils au contraire, se référer au système du droit commum ils n'auront qu'à ne pas faire l'inscription.

Dans les Pays Scandinaves, l'Etat s'est effor-

cé également d'accroître le nombre des propriétaires ruraux. — En Danemark, d'abord, toute une série de lois sont venues développer le régime de la petite propriété ; ce sont celles du 24 Mars 1899, du 22 Avril 1904 et du 30 Avril 1909 ; ces trois actes législatifs s'inspirent de la même pensée : augmenter le nombre des petits propriétaires et des prêts qui leur sont consentis ; les prêts ne peuvent être accordés qu'à des agriculteurs sobres et économes, justifiant d'aptitudes techniques et d'une moralité notoire. L'application de ces lois est confiée à une commission comprenant trois personnes dont un petit propriétaire rural ; elle vérifie si le postulant réunit les conditions légales ; il doit avoir au moins 25 ans et ne pas avoir dépassé 50 ans, justifier de cinq années de pratique agricole comme salarié, et produire un certificat de ses anciens patrons constatant ses aptitudes. Les domaines acquis dans ces conditions ne pourront être inférieurs à un hectare, ni supérieurs à 4 hectares $\frac{1}{2}$; le maximum de leur valeur est fixé à 5.600 francs (Cf. Schwiedland, p. 37 et suiv. ; et Tisserand, *Bulletin de la Société nationale d'agriculture de France*, 1908, p. 376 à 414).

Le Trésor public n'avance pas l'intégralité de cette somme ; le prêt qu'il consent est limité au 9/10e du prix, le postulant devant fournir le surplus. L'amortissement ne peut commencer qu'après la cinquième année de jouissance (loi du 22 avril 1904). C'est là une disposition très sage, car elle évite au petit propriétaire le risque d'être à la

merci d'une mauvaise récolte pour se libérer de ses primes. La loi du 30 Avril 1909 a accordé les mêmes facilités d'acquisition de la terre aux femmes mariées employées aux travaux agricoles et aux individus qui, sans exercer de profession purement agricole, vivent cependant dans les milieux ruraux (selliers, bourreliers, maréchaux-ferrants, tuiliers) (*Bulletin mensuel des renseignements de l'Office agricole*, Juillet 1909).

La Norvège a voté une loi destinée à empêcher l'exode vers les villes ; c'est la loi du 9 Juin 1903 (Schweidland p. 33) ; elle a créé une banque de colonisation, qui consent des prêts aux personnes ne possédant pas plus de 1.500 Couronnes (la couronne vaut 1 franc 38), pour l'acquisition de biens d'un demi hectare à deux hectares. Le prêt pour l'achat des champs peut atteindre les 9/10e de leur valeur, et au maximum 3.000 Couronnes, remboursables en 5 ans.

Une loi suédoise du 17 Juin 1904 a créé un fonds annuel de 5 millions de Couronnes pour favoriser la colonisation. Des prêts permettant d'acquérir un domaine agricole d'une valeur maxima de six mille couronnes sont effectués par l'intermédiaire d'associations et de sociétés : ils peuvent atteindre les 5/6e de la valeur des terres, et les 3/4 de la valeur des bâtiments ; l'intérêt est de 3 %, l'amortissement de 2 $\frac{1}{2}$ %, au total, 5 $\frac{1}{2}$ %.

En Russie, le Gouvernement a institué un régime d'après lequel les paysans peuvent acquérir des terres dans des domaines d'étendue considéra-

ble (Yermoloff, *La Russie agricole devant les crises agraires*, Paris, 1907 ; et Schwiedland, p. 40 et suiv.). Le Gouvernement a mis à leur disposition toutes les propriétés de l'Etat disponibles, à l'exception des forêts, ce qui représente une étendue de 4 millions d'hectares, et des conditions d'achat très avantageuses ont été établies.

La Banque foncière des paysans, créée en 1882, aide les agriculteurs à acquérir ou à améliorer la terre par des prêts à un taux modéré. Pour cela, elle achète de gré à gré des biens à des particuliers ; elle les revend ensuite à des conditions avantageuses. En 1906 et en 1907 surtout, elle a manifesté une grande activité, et multiplié le nombre des propriétés paysannes. Vers le milieu de l'année 1910, elle avait acquis 5 millions $\frac{1}{2}$ d'hectares de terres d'une valeur de 482 millions de roubles, et avait vendu un million $\frac{1}{2}$ d'hectares, représentant un chiffre de 182 millions de roubles ; en outre, la Banque des paysans consent des prêts sur les terres que les agriculteurs ont achetées sans son intervention ; de sorte que les hypothèques privées des vendeurs disparaissent et sont remplacées par ses propres prêts ; le taux des annuités à verser par les acquéreurs, qui était autrefois de 5 3/4 %, a été abaissé à 4 $\frac{1}{2}$ %, même pour les terrains antérieurement acquis. Comme elle emprunte à 5 %, la différence entre le taux de l'emprunt et celui du prêt représente une perte de 0,50 %, qui retombe en définitive sur l'Etat, car celui-ci fournit une subvention.

Signalons, au sujet de la Russie, que le régime

du « Mir », applicable aux biens des paysans, soumis depuis des siècles à une sorte de propriété collective, a été complètement modifié par l'ukase du 11/27 Novembre 1906 ; désormais il est loisible à tout membre de la communauté qui, autrefois, constituait le Mir, alors même qu'il serait seul de son avis, de demander, pour sa part, l'attribution, en propriété définitive et personnelle, d'une fraction de la terre qui jusque-là appartenait collectivement au groupe. Cette appropriation nécessitant des opérations d'arpentage et de délimitation qui peuvent être onéreuses pour la collectivité, le Gouvernement les facilite par une contribution pécuniaire, qui permet d'arriver à la *constitution de la propriété individuelle.* Les opérations de délimitation sont conduites par des commissions locales qui comprennent à la fois de grands propriétaires fonciers, et des paysans.

Mentionnons enfin *la Roumanie,* parmi les pays qui ont de bonne heure lutté contre la concentration agricole. Dès 1864, une révolution agraire avait réalisé à la fois la libération de la terre et celle des paysans (Tasca, *Les nouvelles réformes agraires en Roumanie,* Thèse, Paris, 1910). Cette loi, d'Août 1864, avait supprimé les droits féodaux, permis aux paysans de travailler à leur guise sur les terres de l'Etat qui leur avaient été attribuées en pleine propriété ; enfin elle avait déclaré la propriété paysanne insaisissable et inaliénable pendant 30 ans. Les terres de l'Etat ne pouvaient être vendues qu'à des Roumains et en lots de 5 hectares. Mais, dès que la

durée fixée pour l'inaliénabilité expira, de véritables trust de capitalistes se formèrent, accaparant toutes les terres disponibles et les louant très cher aux paysans. Il en résulta des troubles agraires très violents, qui amenèrent une réforme, réalisée par les lois des 23 Décembre 1907 et 3 Avril 1908.

Une des principales mesures adoptées par ces lois a été la constitution d'une caisse rurale destinée à aider à la transformation de la propriété roumaine. Auparavant, 4 millions d'hectares formaient l'apanage de 4.000 propriétaires, alors qu'un million de paysans devaient vivre sur trois millions d'hectares. Pour faciliter l'acession de cette masse à la propriété, la loi du 3 Avril 1908 a décidé la création d'une Banque rurale, en vue de permettre aux paysans l'acquisition de la propriété foncière. Cette Caisse n'est pas un service d'Etat ; elle opère sous sa propre responsabilité, mais elle est constamment surveillée dans son fonctionnement par l'Etat (Cf. Tasca, p. 126 et suiv.) qui a fourni 5 millions, soit la moitié du capital de la Caisse. Le surplus a été obtenu par souscription publique et est divisé en 20.000 actions de 500 francs chacune ; les actions sont nominatives et ne peuvent appartenir qu'à des Roumains.

Voici l'analyse des opérations que la caisse rurale est autorisée à accomplir : 1° Elle aide les paysans, acquéreurs d'une terre, à se libérer envers le propriétaire en lui consentant des avances ; 2° Elle a la faculté d'acquérir les grands domaines

que les propriétaires destinent à être aliénés, pourvu que leur superficie dépasse 200 hectares. Les domaines acquis par la Caisse seront morcelés en lots uniformes de cinq hectares, type de propriété que le législateur roumain désire propager. Un paysan ne peut d'ailleurs acquérir plus de cinq lots au maximum, et la clientèle paysanne peut se libérer par acompte. La loi roumaine accorde la préférence entre les amateurs à ceux qui sont déjà propriétaires d'une parcelle, à la condition qu'elle n'excède pas trois hectares ; les personnes déjà propriétaire ont, en effet, plus d'attache avec le sol.

3° La Caisse est chargée des opérations de lotissement ; elle dirige et exécute tous les travaux relatifs au remembrement des parcelles.

4° Elle prête aux paysans, moyennant la garantie d'une hypothèque, sur les biens acquis par eux.

5° Elle émet des bons ruraux, c'est-à-dire des papiers signés par la Caisse, et dont le remboursement est assuré par une hypothèque sur les biens des acquéreurs ; la Caisse répond, d'ailleurs, de leur remboursement sur tout le patrimoine qu'elle possède. Ces bons, au porteur et productifs d'un intérêt maximum de 5 %, peuvent être donnés en paiement aux propriétaires qui ont vendu leurs terres aux paysans ou à la Caisse rurale.

6° Et enfin, elle surveille, quant au mode de culture, l'exploitation des terres achetées, grâce à son concours. Les acheteurs doivent cultiver

eux-mêmes (1) ; il est interdit de louer les terres achetées avec le concours de la Caisse, sans l'autorisation préalable de cet Etablissement, et encore faut-il que le preneur soit de nationalité roumaine, pour éviter les trusts que des capitalistes étrangers pourraient former, grâce au fermage. Enfin, les individus devenus propriétaires grâce à la Caisse n'ont la faculté de vendre leurs terres qu'à des personnes appartenant elles-mêmes à la classe des paysans, et ceux-ci ne peuvent arrondir leur domaine qu'en acquérant au maximum deux lots en plus de celui qu'ils possèdent déjà. Des précautions sont prises pour que le décès du propriétaire n'entraîne pas l'émiettement du domaine : en cas de pluralité d'héritiers, l'exploitation échappera au morcellement et sera intégralement attribuée à un seul des successibles, à charge par lui de payer une soulte aux autres.

On peut donc caractériser cette loi, en disant qu'elle est une des œuvres législatives les plus efficaces pour favoriser la constitution et le maintien de la petite propriété.

En France, la question agraire, c'est-à-dire le

---

(1) Voir le décret du 13 Septembre 1904 sur la colonisation en Algérie. Sur la question, résidence et exploitation personnelles en Algérie, voir Cir. G. G., 26 Mars 1906 (Estoublon, Supplément 1904, p. 77 et R. A. T. 1906. 3. 16).

L'acquéreur qui ne veut pas résider personnellement peut se substituer une famille remplissant les mêmes conditions d'origine. Dans le cas où l'acquéreur réside personnellement, la durée de l'obligation de résidence est réduite à cinq années s'il justifie avoir construit des bâtiments d'habitation et d'exploitation et fait sur son lot des améliorations utiles et permanentes d'une valeur importante. La valeur minimum à l'hectare de ces améliorations est fixée par arrêté du Gouverneur Général (Art. 10).

moyen de faciliter l'accession des paysans non propriétaires à la propriété, ne se pose pas avec la même acuité que dans la plupart des pays étrangers, car, en France, les grands domaines ne sont qu'une exception. Le problème agraire se pose chez nous en d'autres termes ; il s'agit de favoriser les efforts de ceux qui, ayant le goût du travail et de l'épargne, désireraient utiliser leurs économies en acquérant de petites propriétés foncières.

Pour suivre l'exemple donné par l'étranger, le Parlement Français a voulu aussi doter son pays d'une législation sur la petite propriété rurale.

Elle se compose de quatre lois essentielles, qui portent la date du 10 Avril 1908 (loi Ribot, du nom de son principal promoteur), du 12 Juillet 1909 sur le bien de famille insaisissable, du 19 Mars 1910 sur le crédit agricole individuel à long terme, enfin du 26 Février 1912, qui a quelque peu révisé la précédente.

La loi du 12 Juillet 1909 doit être mise à part, car elle ne vise pas spécialement la propriété rurale : le propriétaire d'un bien fonds dont la valeur n'excède pas 8.000 francs, non grevé d'hypothèques, et, s'il s'agit d'une maison, à condition qu'elle soit assurée, peut constituer son domaine en bien de famille, moyennant l'observation de diverses formalités prescrites par la loi. La conséquence de cette constitution est que, dorénavant, le bien placé sous ce régime est à l'abri de toute saisie, sauf quelques minimes exceptions. En outre, pour assurer le maintien de ce régime, la loi de

1909 décide que le domaine ne pourra pas être vendu par le constituant sans l'autorisation de sa femme, sans l'autorisation du conseil de famille s'il est veuf avec des enfants mineurs. En cas de mort du constituant, le bien est placé sous le régime de l'indivision jusqu'à la majorité du dernier des enfants. Si le conjoint survivant est co-propriétaire du bien, il aura la priorité sur les héritiers de l'époux prédécédé, et la faculté de garder le domaine tout entier, en désintéressant les successibles au moyen de soultes.

Les résultats de la loi sur le Homestead sont à peu près nuls en France, par la raison très simple que le constituant, proclamant à grand renfort de publicité qu'il se rend désormais insolvable, anéantit d'un seul coup tout son crédit, et ruine en même temps sa réputation dans le milieu qui l'entoure. Cette loi, destinée à nuire au crédit agricole plutôt qu'à l'encourager, par l'excès de protection dont elle entoure la petite propriété, semble condamnée à rester sans application pratique, et il vaut peut-être mieux qu'il en soit ainsi.

Quant aux lois de 1908, 1910 et 1912, elles sont imbues d'un esprit tout différent ; elles visent à organiser le crédit agricole pour l'acquisition ou le maintien de la petite propriété rurale et l'on ne peut que souhaiter leur diffusion et leur succès. Les principes fondamentaux de ces trois lois ont été puisés dans la législation antérieure du 30 Novembre 1894 et du 12 Avril 1906, sur les habitations à bon marché, et qui considèrent comme tel-

les : a) d'abord des logements dans des maisons collectives dont la valeur locative réelle a un maximum déterminé par une Commission spéciale ; b) puis des maisons individuelles dont la valeur locative maxima ne doit pas dépasser d'un cinquième celle d'un logement dans les maisons collectives ; c) enfin des jardins, visés spécialement par la loi du 12 Avril 1906, d'une superficie maxima de 5 ares quand ils sont attenants aux maisons, et de 10 ares dans le cas contraire (Dubois, *Etude sur les habitations à bon marché*, Thèse Paris, 1907).

Ces habitations à bon marché et ces jardins sont soumis à un régime spécial caractérisé par trois traits : 1° Les règles du code civil sur l'indivision sont changées pour elles ; alors qu'en principe la volonté d'un seul propriétaire peut mettre fin à l'indivision, ici, au contraire, la volonté d'un seul co-héritier, sanctionnée par le Juge de Paix, peut maintenir l'indivision chaque fois pour une période de cinq ans. En outre, en cas de licitation, chacun des héritiers, dans un ordre de préférence déterminé par la loi, et le conjoint survivant peut reprendre la maison ou le jardin sur estimation (Cf. l'art. 8 de la loi du 12 Avril 1906).

2° Diverses exemptions ou atténuations d'impôt résultent des lois de 1894 et de 1906 : en cas de vente (art. 10 de la loi du 12 Avril 1906) et lorsque le prix aura été stipulé payable par annuités, le fractionnement des droits exigibles sera accordé à la demande des parties, sans que le nombre des fractions puisse excéder celui des annuités

prévues au contrat ni être supérieur à cinq. Puis ces maisons ou jardins sont dispensés pendant 12 ans à la fois de l'impôt des portes et fenêtres et de l'impôt foncier (art. 9 de la loi du 12 Avril 1906). Les Sociétés constituées pour la vente de ces maisons ou jardins sont également exonérées de certaines taxes qui frappent les autres Sociétés, notamment de la taxe de main-morte établie par l'art. 1er de la loi du 20 février 1849, des droits de timbre, d'enregistrement, de la patente et de l'impôt sur le revenu (art. 11 de la loi de 1894 ; art. 9, 11, 12 et 13 de la loi de 1906).

3° Enfin, des ressources particulières sont offertes à ces Sociétés : les fonds des Etablissements publics, hospices, bureaux de bienfaisance (à concurrence d'un cinquième de leur patrimoine), les fonds des Caisses d'Epargne (à concurrence d'un cinquième de leurs fonds de réserve), les capitaux disponibles des communes et des départements peuvent être employés à la création de ces habitations ou de ces jardins à bon marché, (art. 6 de la loi de 1906).

Ces lois de 1894 et de 1906 avaient été élaborées pour la ville plutôt que pour la campagne, bien que rien dans leur texte n'excluât les maisons et les jardins des villages ; mais, en fait, les groupements de personnes et de capitaux nécessaires à leur construction se rencontrent plus facilement dans les villes. En outre, la limitation de la superficie à 10 ares pour les lopins de terre était trop restreinte pour la campagne. Alors est intervenue la loi du 10 Avril 1908, qui a accordé

d'abord tous les avantages précités à la petite propriété rurale dont elle vise la création ou le maintien, et qui, en outre, a étendu aux campagnes, avec certaines adjonctions, les règles concernant les habitations et les jardins à bon marché. Elle permet à l'Etat de consentir à un taux d'intérêt réduit des prêts à la petite propriété et aux maisons à bon marché.

Ces prêts, la loi française de 1908, à l'exemple de l'Act anglais de 1907, et à la différence de la législation danoise, n'impose pas à l'Etat de les consentir directement. L'Etat ne fournit son assistance que par le concours d'organes intermédiaires, qui sont des Sociétés de crédit immobilier. Celles-ci sont garantes, vis-à-vis de l'Etat, sous la responsabilité de leur Conseil d'administration, du remboursement des prêts, qu'elles consentent après avoir constitué le dossier de chaque demandeur et examiné les conditions d'honorabilité et de solvabilité de l'emprunteur.

Ces Sociétés sont assujetties à la réglementation suivante : 1° Elles devront se constituer sous la forme anonyme et au capital minimum de 100.000 francs (art. 4 de la loi du 10 Avril 1908, modifié par la loi du 26 Février 1912) ; 2° Le dividente annuel à servir aux actionnaires ne devra pas dépasser 4 % ; le législateur a voulu par là écarter les spéculateurs ; 3° La Société ne devra jamais être débitrice d'une somme supérieure à celle comprenant : a) la moitié du capital restant à appeller ; b) le montant des rentes ou valeurs garanties par l'Etat appartenant à la Société et

déposées à la Caisse des dépôts et consignations ; c) les créances sur première hypothèque jusqu'à concurrence des 6/10e au plus du prix d'achat ou de revient des immeubles affectés à leur garantie ; d) la réserve mathématique des polices d'assurance sur la vie, pour lesquelles la Société a fait l'avance des primes (cf. l'art. 5 de la loi du 10 Avril 1908, modifié par celle du 26 Février 1912 ; 4° Leurs placements temporaires sont limités aux rentes sur l'Etat et aux valeurs garanties par l'Etat.

L'Etat a mis à la disposition de ces Sociétés de crédit immobilier, pour leur permettre de consentir des prêts à ceux qui désirent acquérir une maison à la campagne avec un lopin de terre autour, un capital de 100 millions, provenant d'avances faites par la Caisse nationale des retraites pour la vieilesse (art. 6 de la loi de 1908). La caisse des retraites, agissant pour le compte de l'Etat, effectuera les avances sur la désignation d'une commission spéciale instituée auprès du Ministère du Travail (art. 6, Loi de 1908, et art. 8 de la même loi, ce dernier modifié par la loi du 26 Février 1912). Au cas où les sociétés de crédit immoblier ne rembourseraient pas, à l'échéance, les avances qui leur auraient été consenties, les intérêts de retard, calculés au taux de 4 %, couraient de plein droit.

L'argent mis par l'Etat, à concurrence de 100 millions, à la disposition de ces Sociétés, leur est prêté au taux de faveur de 2 % (art. 2 de la loi de 1908) tandis que le taux des prêts consentis par

les Sociétés est de 3 % pour les avances qu'elles font elles-mêmes aux sociétés d'habitations à bon marché, et de 3 $\frac{1}{2}$ % pour les prêts directs aux particuliers. La différence entre l'intérêt payé par la société et celui qu'elle touche de ses emprunteurs représente-t-elle une somme suffisante pour qu'elle arrive à couvrir ses frais d'administration ? Il est permis d'en douter (Cf. M. Ribot, *Réforme sociale*, 1er Janvier 1909).

A quelles conditions les sociétés de crédit immobilier vont-elles consentir des prêts aux individus qui désireraient acquérir une maison ou un lopin de terre à la campagne ? Ici le législateur s'est montré, non sans raison, assez exigeant : 1° La première condition, imitée des législations anglaise et danoise, consiste à exiger de l'emprunteur la justification de ressources actuelles ; on ne veut pas qu'il succombe sous le poids d'une dette initiale trop lourde ; il faut donc qu'il justifie déjà de la possession du cinquième de la somme qui lui est nécessaire, au total, pour l'achat d'une maison ou d'un terrain.

2° L'emprunteur est obligé pour garantir le remboursement du prêt, qui doit être effectué dans un délai de 25 ans au maximum, de consentir une hypothèque, sur la maison et la propriété qu'il a achetées, en faveur de la Société de crédit immobilier.

3° Il doit passer avec la Caisse nationale d'assurance en cas de décès un contrat à prime unique

garantissant le paiement des annuités qui resteraient à échoir au moment de sa mort.

4° L'emprunteur doit être muni d'un certificat administratif, délivré par le contrôleur des contributions directes, et constatant qu'il a été satisfait aux conditions imposées par l'art. 1er de la loi de 1908, s'il s'agit d'un champ, ou par l'art. 5 de la loi du 12 Avril 1906, s'il s'agit d'une maison ; l'emprunteur, dans ce dernier cas, doit produire, avant la conclusion du prêt, un certificat de salubrité (art. 3 de la loi de 1908, modifié par la loi du 26 Février 1912).

5° Enfin, l'emprunteur ne pourra acheter un lot de terrain d'une étendue supérieure à un hectare, et d'une valeur excédant 1.200 francs. Si l'acquéreur est déjà, au moment de l'acquisition, propriétaire d'une parcelle, bâtie ou non, la contenance et la valeur de ce terrain viennent en déduction du chiffre fixé par la loi de 1908.

Cette dernière condition imprime à la loi de 1908 sa véritable physionomie ; le législateur de 1908 s'est proposé moins le développement des petits domaines paysans, assurant l'indépendance à leur propriétaire, que la constitution d'un capital foncier, fournissant à son détenteur un léger supplément de revenus, lui permettant d'avoir un logement, quelques animaux domestiques et quelques légumes en sus de son salaire. La loi de 1908 a été faite pour les ouvriers ruraux ; elle ne leur fournit pas le moyen de se soustraire à la dépendance d'autrui ni de substituer à la vie salariée

une existence personnelle au moyen d'une exploitation autonome.

Etant donné cet idéal restreint, la loi de 1908 n'a produit que des résultats médiocres, car, dans un grand nombre de départements la pauvreté du sol s'oppose à ce que l'étendue d'un hectare puisse fournir un revenu appréciable. Jusqu'ici, il ne s'est créé qu'une douzaine de sociétés de crédit immobilier dans toute la France et elles semblent n'avoir consenti qu'un très petit nombre de prêts. D'ailleurs l'expérience démontre que, de tous les habitants des campagnes, ceux qui disparaissent le plus vite sont les ouvriers ruraux titulaires d'une très modeste propriété ; la plupart du temps ils la liquident et cherchent à s'établir en ville avec l'argent qu'ils ont réalisé. Une loi ayant précisément pour objet de développer cet élément de la population rurale, appelé à émigrer rapidement vers la ville, ne saurait produire de résultats appréciables ; l'avenir ne semble donc pas du côté de l'acquisition aux ouvriers ruraux de la très petite propriété.

Bien plus importante est la loi du 19 Mars 1910 qui part d'une autre conception économique. Tandis que la loi de 1908 est relative surtout aux habitations à bon marché, celle de 1910 est avant tout une loi de crédit agricole, qui est venue compléter les institutions antérieures ; elle est le couronnement de toute une série de mesures adoptées depuis 1894.

Avant la loi de 1910, les organes du crédit agricole étaient les suivants : il existait des *sociétés*

locales de crédit agricole, constituées par des agriculteurs syndiqués ou par des membres de sociétés d'assurance mutuelle agricole ou de coopératives agricoles (loi du 5 Novembre 1894). Leur objet était exclusivement de faciliter ou de garantir, en se chargeant des recouvrements ou en prêtant de l'argent, les opérations concernant la production agricole.

2° Au dessus de ces Sociétés, la loi du 31 Mars 1899 a institué *des caisses régionales de crédit agricole mutuelles*, qui ont pour but de faciliter les opérations concernant l'agriculture effectuées par les membres des sociétés locales ; elles réescomptent notamment les effets de commerce souscrits par les membres des sociétés locales et déjà escomptés par celles-ci ; enfin elles consentent à ces sociétés locales les avances nécessaires pour la constitution ou l'augmentation de leurs fonds de roulement.

Donc, avant 1910, le crédit agricole était organisé à long terme pour les sociétés locales agricoles, mais seulement à court terme pour les prêts individuels. Il y avait ainsi une lacune ; la législation antérieure à 1910 ne s'occupait pas du crédit individuel à long terme, de celui qui a pour but d'encourager l'acquisition, la transformation ou la reconstitution de la petite propriété rurale. La loi du 19 Mars 1910 qui constitue suivant l'expression du ministre de l'Agriculture « un nouveau et dernier chapitre du crédit aux paysans » a précisément pour objet de créer le *crédit agricole individuel à long terme*, dans le but précité.

Cette loi décide que les sociétés de crédit agricole pourront consentir du crédit à long terme en faveur de la petite propriété rurale. Les Caisses régionales bénéfieront à cet effet de subventions gratuites accordées par l'Etat et prélevées par lui sur la redevance annuelle de la Banque de France. Le maximum des avances spéciales qui pourront être consenties aux caisses régionales ne pourra excéder le double du capital souscrit et devra être remboursé par elles dans un délai maximum de 20 ans (art. 3 de la loi de 1910). Avec ces avances, elles pourront consentir des prêts d'une durée maximum de 15 ans aux particuliers, sous la garantie d'une hypothèque ou d'une assurance en cas de décès. Le délai supplémentaire de 5 ans dont bénéficie la caisse régionale lui permettra d'accumuler des réserves suffisantes pour compenser les pertes éventuelles.

Le montant du prêt individuel ne pourra excéder 8.000 francs ; aucune limite n'est d'ailleurs appportée à l'étendue de l'exploitation pour l'acquisition de laquelle le prêt aura été consenti (art. 2 de la loi de 1910).

La différence capitale avec la loi de 1908 réside en ce que cette dernière ne facilite l'acquisition d'un lopin de terre qu'à un ouvrier déjà titulaire d'une petite épargne, tandis que la loi de 1910 autorise l'avance, beaucoup plus importante de 8.000 francs, pour la constitution d'un petit domaine assurant la vie indépendante de son propriétaire, à des personnes qui n'ont encore rien épargné, et, à ce point de vue, on peut se demander s'il n'y a

pas quelque illogisme à exiger une certaine épargne de celui qui désire réaliser une acquisition de 1.200 francs, tandis qu'une justification analogue n'est pas demandée à celui qui sollicite un emprunt de 8.000 francs. Mais sous réserve de cette critique, il est incontestable que la loi de 1910 est appelée à rendre des services à la cause de la petite propriété, car elle permet d'employer une partie des revenus que l'Etat tire de la Banque de France à l'accroissement de la petite propriété rurale.

CONCLUSION

Nous avons vu que les statistiques démontrent le peu d'avenir de la très petite propriété agricole, et, au contraire, le maintien persistant de la petite propriété rurale. C'est donc de ce côté que le législateur doit orienter ses réformes ; il importe d'abord que le parcellement extrême des exploitations disparaisse, et, dans ce but, que le remembrement obligatoire soit introduit en France, suivant l'exemple donné par les autres pays, tels que l'Allemagne et l'Autriche. Sans le remembrement, le propriétaire d'une exploitation agricole n'obtient pas la plénitude des bénéfices qu'il pourrait en retirer ; il faut, en outre, pour assurer le développement de la petite propriété rurale, pour que chaque individu puisse, à la campagne, prétendre à la possession d'une maison où il pourra élever sa famille, d'un champ dont il retirera quelque bien-être, que le crédit agricole soit rationnellement organisé ; qu'il soit possible à l'homme, encouragé par le succès d'un premier effort, de consacrer à l'acquisition du sol l'emploi des économies qu'il est parvenu à réaliser.

La véritable destination de l'épargne rurale c'est l'acquisition de la terre, sinon tous les maux qui résultent de l'exode des campagnes vers les villes s'étendront et s'aggraveront. Dans l'agriculture, la forme normale de l'épargne c'est l'accession à la propriété ; elle seule peut procurer à la classe paysanne le gage véritable d'une ascension

sociale, et peut-être aurait-il mieux valu diriger de ce côté que vers les retraites ouvrières les facultés d'économie si intenses que possèdent les populations des campagnes.

Sans doute, l'efficacité des lois qui tendent à la reconstitution ou au maintien de la petite propriété ne doivent pas être exagérées et les faire considérer comme une panacée universelle à tous les maux ; mais elles sont un des principaux facteurs de bien-être dans les milieux ruraux, car on peut tenir pour une vérité indiscutable que l'accession de la propriété est à la fois un relèvement social et une source de bien-être pour l'individu qui peut réaliser ce modeste idéal. Or, la mission du législateur n'est-elle pas de procurer la plus grande somme de bonheur aux citoyens sur lesquels il étend son pouvoir ? Longtemps considérée comme le signe de la domination et de la distionction des classes, la terre aujourd'hui a une valeur marchande, à l'instar des titres judiciaires et des éléments divers qui composent la fortune des particuliers (1). En faciliter l'acquisition aux individus, c'est contribuer à accroître leur richesse et augmenter du même coup la prospérité de la nation.

---

(1) Voir Bourguin, *Les Systèmes Socialistes et l'Evolution Economique*, 3e édition, 1907, p. 214.

CHAPITRE VII

La Petite Propriété en Kabylie

L'agriculture est en grand honneur chez les Kabyles. Le travail de la terre est celui qu'ils préfèrent, et si quelques tribus émigrent ou se livrent au commerce, c'est uniquement parce que le sol ingrat de leur pays est insuffisant pour les occuper et les nourrir. Tout ce qui sert à la culture des champs est entouré du respect public. Le vol d'une charrue est considéré comme un sacrilège (1).

Nos observations personnelles et les renseignements que nous avons pu obtenir nous permettent de fournir cette monographie de la petite propriété en Kabylie. Ce qui frappe avant tout, c'est le morcellement.

Pour nous rendre compte de ce phénomène, nous avons envisagé un centre qui peut-être pris pour type général de la tribu kabyle au triple point de vue de la superficie, de la production agricole et de la nature du sol : c'est Beni-Yenni.

Les Beni-Yenni occupent, quant à la superficie, une place intermédiaire. Leurs productions agricoles sont assez bien favorisées. Le sol est de qualité moyenne et s'adapte à des cultures diverses. Il n'est ni trop argileux, comme celui des Beni-Raten, ni trop rocailleux comme celui des Beni-Bouchar.

(1) Hanoteau et Letourneux : *La Kabylie et les Coutumes kabyles*, 1872, tome 1, p. 408.

Or, le morcellement est très sensible dans cette région, comme va l'indiquer le tableau suivant :

La tribu des Beni-Yenni compte 7 villages. Voici, pour l'un d'eux : Aït-Lahssen (2.660 habitants), le nombre des parcelles :

NOMBRE de familles	NOMBRE de Parcelles possédées	NOMBRE total des Parcelles
55	0	0
79	1	79
72	2	144
61	3	183
30	4	120
12	5	60
15	6	90
2	7	14
5	8	40
1	9	9
1	10	10
1	11	11
2	14	28
Totaux.. 336	80	788

Le village d'Aït-Lahssen possède environ une centaine d'hectares de broussailles qui sont, pour la plupart, indivis et appartiennent soit à tout le village ; soit seulement à des Kauroubas.

La superficie des parcelles indiquées s'élève à 1.500 hectares environ.

Un propriétaire moyen possède 3 parcelles :

1° Une parcelle de terre située dans les environs du village et appelée « tamazirth », ayant une superficie de $\frac{1}{2}$ hectare environ, et servant à

la culture du blé, de l'orge, des pois et des fèves ; on y trouve aussi un ou deux frênes dont les feuilles servent à la nourriture du bêtail.

2° Un champ de figuiers, d'une superficie d'un demi hectare environ ; dans ces parcelles il y a aussi bon nombre de vignes.

3° Un champ d'oliviers ($\frac{1}{2}$ hectare environ) le Kabyle vend une bonne partie de l'huile qu'il obtient (200 francs environ).

Les chiffres indiqués ici se rapportent à une famille de 4 ou 5 membres.

Les parcelles sont souvent frappées de servitudes de passage qui sont une source de procès. On compte cinq sortes de servitudes :

1° La servitude complète qui donne droit à un passage complet.

2° La servitude de passage à pieds et avec bêtes, mais lors de travaux seulement. Elle est restreinte en ce sens que, jusqu'après les labours, on n'a pas le droit de faire passer les bœufs, même pour les faire paître.

3° La servitude de passage à pied seulement, accordée pour permettre aux bénéficiaires de raccourcir le chemin qui mène à leur propriété.

4° La servitude de passage pour puiser l'eau et faire boire les bêtes. On rencontre de semblables servitudes sur les propriétés avoisinant les sources.

5° La servitude de passage dans les cas d'aban-

don. On appelle « abandon » l'arbre qu'on possède dans la propriété de quelqu'un ; la servitude est destinée à permettre les travaux nécessaires.

Tout ceci présente, on le voit, une grande complication. Cependant l'existence des servitudes n'est pas générale. Il arrive assez souvent que les villages sont situés sur des hauteurs. Pour accéder à leurs propriétés, les kabyles ont établi des chemins qui vont en se ramifiant à mesure qu'on s'éloigne du village. Chaque propriété a, dès lors, un chemin qui y conduit.

Le phénomène du morcellement est d'ailleurs général en Kabylie. Citons, par exemple, le village d'Acef, que nous connaissons particulièrement ; il compte une population de 860 habitants ; or, il a 800 parcelles de terrain d'une superficie totale et approximative de 400 hectares. Les parcelles les plus vastes ne dépassent pas, en général, trois hectares.

Presque tous les kabyles sont propriétaires. Sauf de rares exceptions, le plus pauvre a une petite parcelle plantée de figuiers. Mais nous appellerons propriétaire celui qui se livre à la culture. Il laboure avec un bœuf, deux bœufs, ou deux paires de bœufs. Ceux qui labourent avec une paire de bœufs sont les plus nombreux. On peut évaluer à un hectare la superficie que peut labourer une paire de bœufs en 6 jours.

Dans le village d'Acef, il arrive qu'une parcelle n'ait qu'une superficie de $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{6}$, $\frac{1}{9}$, $\frac{1}{12}$ d'hectare. Dans les jardins, les lots sont de quelques ares seulement.

Nous voudrions rechercher brièvement les causes, les inconvénients et les remèdes du parcellement en Kabylie.

LES CAUSES

Les causes du parcllement sont d'ordre économique et climatérique.

Ainsi que nous l'avons dit, les terrains sont répartis en Kabylie en trois zônes culturales : celle des Timizar ou Tamazirth, où l'on cultive le blé, l'orge, les fêves et les pois ; la zône du figuier ; la zône de l'olivier. Or, si les kabyles ont dû ainsi étager leurs cultures (les Timizar se trouvant les plus rapprochés du village, les champs de figuier étant un peu plus loin, et les champs d'oliviers encore plus éloignés), c'est que l'olivier réclame moins de soins que le figuier, et celui-ci moins encore que les Timizars ; on a donc réservé à ces derniers les terrains environnants le village parce qu'on peut les fumer plus facilement à cause de leur proximité et qu'au printemps on a de l'herbe sur place pour la nourriture du bétail.

Au surplus les Kabyles savent parfaitement que l'olivier ne rapporte bien que lorsqu'il est cultivé dans les altitudes moyennes (200 à 600 mètres) ; sur les hauteurs il produit peu et il risque d'être brisé par la neige. De même le figuier cul-

tivé sur les hauteurs souffre des gelées. Aussi a-t-on éloigné figuiers et oliviers du village, généralement situé sur une hauteur.

Il y a nécessité pour les Kabyles d'avoir des terrains dans les trois zônes que nous venons d'indiquer. Les Timizars leur donnent la provision de céréales indispensable. Les champs de figuiers leur fournissent, non seulement les figues, mais encore le raisin et d'autres fruits, tels que la pêche, la grenade, la noix. Un Kabyle qui n'a ni figue ni raisin est considéré comme le plus malheureux des hommes. L'olivier n'est pas moins nécessaire ; il donne d'abord la provision d'huile, puis une certaine quantité mise de côté en vue de la vente.

Les considérations économiques, climatérique et sociales expliquent, et justifient même dans une certaine mesure, le parcellement. Car il est impossible d'avoir les trois sortes de cultures Kabyles dans une seule propriété.

LES INCONVÉNIENTS

Néanmoins les inconvénients du parcellement apparaissent nettement en Kabylie. On peut les résumer de la façon suivante :

Le parcellement augmente les servitudes de passage dont nous avons parlé. Il nécessite l'établissement de haie sur une grande étendue et les Kabyles doivent y travailler une bonne partie de l'année.

Au point de vue de la sécurité, le parcellement

a aussi des inoonvénients manifestes. Le propriétaire surveille plus difficilement ses propriétés à cause de leur éloignement les unes des autres et il n'arrive jamais à les défendre contre les bergers et les maraudeurs.

Au point de vue du progrès dans les méthodes de culture, le parcellement apparaît comme un obstacle. On se servirait plus volontiers de la charrue française, par exemple, et l'on se livrerait plus aisément à la culture fruitière et maraîchère si l'on avait de grandes propriétés.

Enfin le parcellement engendre de nombreux procès, soit à cause de la fixation des limites des propriétés, soit à cause des dégâts que les voisins s'occasionnent mutuellement par le passage ou le pacage des bestiaux.

LES REMÈDES

Les remèdes au parcellement peuvent, à priori, être de diverses natures. Ce sont : l'échange, l'exploitation des terrains d'une famille par un seul héritier à charge de répartir les revenus, l'indivision.

Examinons successivement la valeur de ces procédés au point de vue qui nous occupe.

L'échange peut avoir lieu à l'amiable ou par voie d'autorité.

Les échanges volontaires sont rares. D'une part il faudrait, pour qu'ils aient lieu, que deux pro-

priétaires possèdent en plusieurs endroits des parcelles contigües ; or, ce fait se rencontre très exceptionnellement à cause du grand nombre des propriétaires. D'autre part il faudrait que les propriétaires s'entendissent ; or, chacun s'imagine posséder la terre la plus fertile.

Ces échanges ne pourraient guère s'opérer qu'entre parents. Mais les raisons qui, lors du partage ont motivé la division des propriétés familiales, subsistent et restent un obstacle à l'échange.

Les diverses propriétés n'étant ni de même nature, ni de même fertilité, chacun exige sa part. C'est pourquoi, lorsque des frères ou des cousins procèdent à un partage, chaque propriété est divisée en autant de parts qu'il y a d'héritiers, surtout si la propriété présente une certaine valeur sous le rapport de la fertilité.

Il est vrai que, en ce qui concerne les terrains de labour, on se montre plus conciliant. Mais l'échange n'a guère été pratiqué que pour les parcelles n'atteignant pas un hectare. Il y a lieu de noter encore qu'on se met plus facilement d'accord dans les familles riches ; on attribue à chacun des parcelles entières, sauf pour les jardins et les propriétés d'une très grande fertilité. Parfois le père fait un partage avant sa mort. Mais de telles familles sont très rares ; il n'y en pas plus d'une par région.

Extrêmement difficiles à obtenir par la voie amiable, les échanges sont-ils possibles par voie d'autorité ? nous ne le croyons pas. Dans les pays

de plaine où les terrains et les cultures se ressemblent à peu près, le remembrement obligatoire peut être accepté sans trop de difficultés, surtout si l'on a affaire à des propriétaires instruits et soucieux de leurs véritables intérêts. Il est loin d'en être de même en Kabylie. Et les raisons en sont faciles à saisir.

En premier lieu, le Kabyle tient à posséder des terres dans les trois zônes de culture. Alors que le cultivateur français cultive surtout pour vendre, le Kabyle cultive surtout pour consommer. Il lui faut donc des terrains différents pour produire les choses dont il a besoin ; il faut des Timizars, des champs de figuiers et des champs d'oliviers.

En second lieu, l'échange par voie d'autorité se heurterait à la difficulté d'accorder les propriétaires sur les échanges à faire. Chacun voudrait avoir la propriété du voisin, quand il la trouverait bonne. On n'arriverait jamais à concilier les intérêts rivaux des uns et des autres et l'échange n'aurait pas lieu sans effusion du sang.

Tout ce qu'il serait permis d'espérer, c'est qu'une loi empêchât le morcellement et, par suite, le parcellement, lors des partages de terres entre les héritiers. Cette loi obligerait les héritiers au partage par parcelles avec compensation en argent. Mais nous ne pensons pas qu'une telle loi puisse diminuer d'une manière sensible le parcellement.

On a pensé à introduire en Kabylie la coutume permettant à un héritier d'exploiter tous les terrains d'une famille et de répartir les revenus en-

tre les ayants-droits. Cet usage serait un bon remède au parcellement. Mais il ne peut exister en Kabylie où le propriétaire qui exploite lui-même son domaine en retire tout juste le prix de ses journées de travail. Un journalier de Boufarik, un colporteur qui ne travaillent que pendant une partie de l'année gagnent plus que lui, s'habillent et se nourissent mieux que lui. Les propriétaires Kabyles sont ceux qui peinent le plus et gagnent le moins. Ils cultivent par habitude et pour ne pas voir dépérir leurs figuiers et leurs oliviers. La coutume dont-il s'agit ne peut être mise en pratique que par les riches propriétaires qui ont des Khamès à leur service. Mais, en Kabylie, où tous les cultivateurs sont plus ou moins pauvres, où la terre rapporte peu, chacun est obligé d'exploiter ses terrains. Personne ne voudrait exploiter les propriétés d'autrui parce qu'il n'en retirerait aucun bénéfice.

Il reste l'indivision.

Le seul remède au parcellement nous semble être le Thadoukely Boukhkam (ou Azedouille) c'est une société générale de biens entre membres d'une même famille (1).

Cette société a pour but les intérêts politiques et économiques de ses membres.

Au point de vue politique, cette société constitue une puissante protection. Les familles qui ont des dettes de sang ou des ennemis redoutés recherchent ardemment le Thadoukely Boukhkam

(1) Voir Hanoteau et Letourneux : *La Kabylie et les Coutumes kabyles*, p. 468.

qui est une marque de solidarité et de dévouement entre ses membres et qui donne à ceux-ci une grande influence politique dans le village. L'association permet de mieux résister aux adversaires.

Au point de vue économique, cette société permet une réduction des dépenses et la division du travail. Les frères ont moins de dépenses à faire lorsqu'ils ne forment qu'une seule famille. En outre le travail est mieux divisé et mieux fait. Celui qui a des aptitudes pour les travaux des champs cultive le bien de famille et élève le bétail. Celui qui aime le commerce quitte le pays et devient, suivant ses moyens, colporteur ou marchand. La famille profite ainsi les avantages de l'un et de l'autre métier. Un Kabyle qui vit seul ou qui n'a pas de frères est bien malheureux. S'il reste au pays pour cultiver, il ne se suffit pas, s'il se fait marchand, il abandonne ses propriétés, car la location ne donne en Kabylie que de maigres profits.

Le Tadoukely Boukhkam est parfois imposé aux frères par leur père vivant. Mais, quelquefois aussi, les frères le recherchent. Souvent l'âîné fait tout son possible pour éviter le partage des biens de famille. Les jeunes reconnaissent la sagesse et la sollicitude de leur aîné et lui obéissent comme à leur père. Les frères considèrent aussi qu'il est plus économique de vivre ensemble que séparément.

L'institution que nous venons de décrire n'a pas pour but direct de remédier au parcellement, mais il arrive très efficacement à ce résultat par l'in-

division qu'elle implique, en même temps qu'elle est un facteur essentiel de la prospérité des familles.

En terminant ce chapitre nous voudrions parler d'une institution qui tend à maintenir le parcellement : il s'agit du droit de cheffâa que M. Zeys a fort justement appelé un droit d'expropriation pour cause d'utilité familiale (1).

Le droit de cheffâa c'est le moyen que la loi musulmane donne à la communauté, à la famille, aux co-propriétaires menacés par l'intrusion d'un étranger, d'écarter le spéculateur qui romprait la cohésion de la famille et pourrait la conduire à sa ruine (2).

C'est en quelque sorte l'équivalent de notre retrait lignager, mais en droit français, ceux du lignage seuls pouvaient exercer le retrait tandis qu'en droit musulman, tous les co-propriétaires, dans le rite Malékite, et dans le rite Hanafite, les voisins, les propriétaires de fonds séparés, mais unis par une simple communauté de droit comme une servitude, par exemple, pourront exercer le Cheffâa.

Le droit de Cheffâa doit-être exercé dans le délai d'un an, si le retrayant n'a pas assisté à la vente ; dans celui de deux mois, s'il y était présent ; mais le désir de défendre l'unité familiale est si grand, que le retrayant n'encourt aucune déchéance si, étant absent au moment de la vente,

---

(1) *Zeys*, tome 11, p. 87 et 88.

(2) Pouyanne, *Propriété Foncière en Algérie*, p. 56.

il n'en a pas eu connaissance ; s'il a renoncé ayant été induit en erreur sur le prix convenu, l'objet de la vente, la personne et le nombre des acquéreurs, à charge par lui d'en prêter serment (1).

On comprendra facilement que la crainte de voir exercer contre eux le droit de Cheffâa empêchera très souvent les étrangers d'acheter puisqu'ils ne seront pas sûrs de posséder d'une manière ferme et définitive.

Dans certaines régions (aux Beni Menguelet par exemple) où le droit de Cheffâa ne s'exerce pas les petites parcelles sont très souvent achetées par de riches propriétaires désireux d'arrondir leurs domaines.

---

(1) Voir A. Rinderhagen : *Le Collectivisme Agraire chez les Indigènes de l'Afrique du Nord*, Thèse de Doctorat, Alger, 1911, p. 11.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages Consultés :

BOISGUILLEBERT — Détail de la France. *Collection des principaux Economistes*, t. I. Guillaumin.

(De) FORBONNAIS — Principes économiques. *Collection des principaux Economistes*, t. XIV. Guillaumin.

QUESNAY — Maximes. *Collection des principaux Economistes*, t. II. Guillaumin.

ADAM SMITH — Recherches sur la nature et les causes de la Richesse des nations. *Collection des principaux Economistes*, t. V et VI.

TURGOT — Réflexion sur la formation et la distribution des richesse. *Collection des principaux Economistes*, t. III.

A. YOUNG — Voyages en France pendant les années 1787, 88, 89 et 90.

A. de TOQUEVILLE — L'ancien régime et la Révolution Paris ; M. Lévy 1856.

J. B. SAY — Traité d'économie politique.

SISMONDI — Tableau de l'Agriculture toscane. Génève, Paschoud 1801.

BASTIAT — Considérations sur le métayage. *Journal des Economistes*, t. XIII, février 1845.

L. de LAVERGNE — Essai sur l'économie rurale de l'Angleterre, de l'Ecosse et de l'Irlande. *L'Economie rurale de la France* depuis 1789.

A. LEGOYT — La France et l'Etranger. *Etudes de statistique comparée.* Berger-Levrault. Paris 1865.

LE PLAY — L'organisation de la famille selon le vrai modèle signalé par l'histoire de toutes les races et de tous les temps. Paris 1871.

STUART MILL — Principes d'économie politique. Trad. Paris 1873.

(De) MOLINARI — De l'agriculture en Angleterre. *Journal des Economistes*, t. XVI. Janvier 1847.

H. PASSY — De la division des héritages et de l'influence qu'elle exerce sur la distribution des richesses. *Revue de législation et de Jurisprudence* 1841.

— — Des systèmes de culture en France et de leur influence sur l'économie sociale. Paris 1852.

ENGELS — La question agraire et le socialisme. Critique du programme agraire du P.O.F. *Mouvement socialiste* 1er et 15 Octobre 1900.

HENRY GEORGE	Progrès et pauvreté. *Traduction de l'Edition* de 1886.
J. JAURÈS	Socialisme et paysans. Discours prononcés à la Chambre les 19, 26 juin et 3 Juillet 1897, sur la crise agricole, ses causes et ses remèdes.
KARL KAUTSKY	La question agraire. *Etude sur les tendances de l'agriculture moderne* 1900.
MARX et ENGELS	Le manifeste communiste.
MARX	Le Capital, livre I et III.
P. DESCHANEL	La question sociale, 1898. Discours prononcés à la Chambre des Députés, le 10 Juillet 1897.
(De FOVILLE	Le Morcellement. Paris 1885.
RENÉ HENRY	La petite propriété rurale en France. Thèse-Pary 1895.
LEROY BEAULIEU	Le collectivisme. Paris 1884.
SOUCHON	La propriété paysanne. *Etude d'Economie rurale.* 1899.
ZOLA	Les questions agricoles d'hier et d'aujourd'hui. Paris 1894 et 1895.
AUGÉ-LARIBÉ	Grande ou petite propriété. Thèse, Montpellier 1902.
BLONDEL	Etudes sur les populations rurales de l'Allemagne et la crise agraire. Paris, 1897.
BOURGUIN	L'intensité de la crise agricole d'après la statistique décennale de 1892. *Revue politique et parlementaire*, 10 septembre 1898.
BOURGUIN	Les systèmes socialistes et l'évolution économique, 1907.
DUBOIS	Etudes sur les habitations à bon marché, leur rareté et ses causes. Thèse. Paris, 1907.
E. MICHEL	La propriété. Paris 1909.
RIBOT	Conférence sur la loi du 10 avril 1908.
—	Réforme sociale, 1er janvier 1909.
VIVREL	La législation anglaise en faveur de la petite propriété. Thèse, Paris 1909.
POISSON	Du remembrement de la propriété foncière dans les pays germaniques. Paris 1903.
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE	Statistique agricole de la France 1882-1892. *Enquête monographique* 1908.